



**IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

1044 Budapest, Váci út 121.

alatti ingatlanról

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Fejlesztési telek

Ft

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Mehrli Péter (1766) , Bíró Mónika (03069/2001)
A szemle időpontja:	2024.07.23
Az értékelés készítésének időpontja:	2024.07.31
A vizsgálat oálya ón torvovott folhasználái helyo: piaci órték meghatározás gazdasági döntés előkészítése céljára	
első vizsgálat	<input checked="" type="checkbox"/> éves felülvizsgálat
Üzletfél:	UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	76485/164 hrsz: kivett beépítetlen terület, 76485/168: kivett beépítetlen terület, 76485/166 hrsz: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan természetbeni címe	1044 Budapest, Váci út 121.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1044 Budapest, belterület 76485/164, 166, 168 hrsz "címkézés alatt"
Helyrajzi száma	76485/164, 166, 168
Telekterület	8560, 1289, 6660 m ²

Forgalmi érték 76485/164 hrsz

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	622 100 000 Ft
Maradvány elvű megközelítés	619 000 000 Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték:	622 100 000 Ft

Forgalmi érték 76485/166 hrsz

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	239 300 000 Ft
Maradvány elvű megközelítés	232 000 000 Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték:	239 300 000 Ft

Forgalmi érték 76485/168 hrsz

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	63 400 000 Ft
Maradvány elvű megközelítés	41 000 000 Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték:	63 400 000 Ft

A meghatározott értékek nettó értékek!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	X	Problematicus	Nehéz
<i>erős kereslet</i>	<i>befeketőknék értékesíthető</i>		<i>kinálai túlsúly</i>	<i>erős túlkínálat</i>



Mellékletek

1. Fotók, térképek, szabályozsái terv részlet	X
2. Tulajdoni lapok	X
3. Térképkivonatok	X
4. Egyéb	
5. Egyéb	
6. Egyéb	

Mehrli Péter
 okl. építómérnök
 gyémántfokozatú igazságügyi szakértő
 építés és beruházás, kisajátítás területen
 igazságügyi névjegyzékszám: 1766

Az értékelés elektornikus példányban készült 20 oldalon + mellékletek. Érvényességi idő 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1044 Budapest, Váci út 121.
Helyrajzi száma:	76485/164, 166, 168
Telek terület (m ²):	8560, 1289, 6660
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	mindhárom ingatlan vonatkozásában: Csatorna és gáz átvezetési szolgálmi jog terheli a 76485/129 hrsz alatti ingatlan javára.
Bérlő:	nincs
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	volt laktanya, autókereskedés, lakóházak, fejlesztési területek
Településen belüli elhelyezkedése:	Váci út mellett, Petőfi laktanya mögött
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton , autóbusz, gk.
Meglévő közművek:	Váci úton minden közmű rendelkezésre áll, azonban a területek közművesítéséhez szükséges a közműhálózatok kiépítése kb. 250 m-es szakaszon ill. a /168 hrsz esetében kb 70 m-es szakaszon
A telek alakja, domborzata:	a 164 ill /168 hrsz alatti telek négyszög alakú, a /166 hrsz alatti telek "L" alakú, valamennyi terület sík felszínű
Nyitottság, kerítettség:	telkek elérhetőségéhez út kiépítése szükséges
Hasznosítás jelenlegi formája:	fejlesztési telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	fejlesztési telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlanok Budapest IV. kerületében, a Külső Váci út mellett, a Petőfi laktanya mögött helyezkednek el, a Váci út és Flottila utca között. Környezetükben, autószaon, volt laktanya, fejlesztési területek, ill. kissé távolabb társasházak találhatóak. A telkek előtt a közút nem került kiépítésre, ahogy a közműhálózat sem. A közműhálózatot kb. 250 m-es ill. a /168 hrsz esetében kb. 70 m-es szakaszon szükséges kiépíteni. A közút is kiépítendő, a területek előtt. A 3 telek külön-külön is forgalomképes, nem közvetlen egymás mellett találhatóak, közéjük közterületek ékelődnek. Így összevonásuk és együttes fejlesztésük nem lehetséges. Ezért a 3 telek értékét külön-külön határozzuk meg. A /164 hrsz övezeti besorolása: Vi-2/IV-7/6 (vegyes terület, intézményi terület) övezet. Övezeti előírások: lakó rendeltetés is elhelyezhető a területen, szabadonálló beépítés, min. telekméret 2500 m², 35% beépíthetőség, 7,5 m max. építménymagasság, szintterületi mutató 2,5 m²/m². A /166 és /168 hrsz övezeti besorolása Lk-2/IV-7/1 (kisvárosias lakóterület). Szabadonálló beépítés, min. telekméret 1500 m², 35% beépíthetőség, 5,5 m max. építménymagasság, szintterületi mutató 1,4 m²/m². A tulajdonos építési engedéllyel és tervdokumentációval nem rendelkezik a vizsgált telkekre. Forgalomképes ingatlanok.

Piaci összehasonlító elvű megközelítés 76485/164 hrsz

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1044 Budapest, Váci út 121.	Bp. XIV. Pöstyén u.	Bp. IV. Árpád út	Bp. IV. Székesdűlő
Leírás	Vi övezeti telek, 2,5 m ² /m ² szintterületi mutatóval	Lm övezeti fejlesztési telek, társasház építésre alkalmas	Vi övezeti telek, keskeny, hosszúkás alakú	Duna, Auchan közelében lévő fejlesztési telek
Közművesítettség	közműhálózat kiépítése szükséges	gáz a telken, többi közmű az utcában	áram, víz a telken, többi közmű az utcában	összközmű
Beépíthetőség	35%	50%	65%	50%
Méret (m ²)	8 560	3 821	1 887	22 903
Szintterületi mutató	2,5		3,50	2,00
Beépíthető szintterület (m ²)	21 400	11 460	6 605	45 806
Ár / Kínálási ár (Ft)		649 000 000	400 000 000	1 990 000 000
Fajlagos érték építhető szintterületre vetítve (Ft/m ²)		56 632	60 565	43 444
Kínálási ár korrekció		-20%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos érték		45 305	48 452	32 583
Adatforrás időpontja		2024.07. ingatlan.com/34123602	2024.07. ingatlan.com/34208615	2024.07. ingatlan.com/33450986

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Építhető projekt volumene		-15%	-25%	10%
Beépíthetőség				
Bontandó épület				
Alak, forma			10%	
Fekvés				
Elhelyezkedés		-10%	-10%	
Meglévő tervek, egedély				
Domborzat és lejtéviszonyok				
Közműhálózat és út hiánya		-15%	-15%	-15%
Lakó funkció létesíthető				
Gazdasági környezet				
Hatósági előírások				
Önálló ingatlan				
Bontandó épület				
Összes módosítás		-40%	-40%	-5%
Módosított alapár	29 069	27 183	29 071	30 954
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	29 069			

A telekérték megállapítás építhető szintterület alapján

TÉ=	21 400	m ² x	29 069	Ft / m ² =	622 085 505 Ft
Összesen:					622 100 000 Ft

Megjegyzés: az ingatlan jellege, közmű és közút hiánya miatt az átlagtól eltérő mértékű korrekciók alkalmazása indokolt az 1. és 2. adat esetében. A 3. adatot több éve hirdetik eladásra, változatlan áron, így -25% kínálási árkorrekciót alkalmazunk.

Maradványelvű megközelítés során alkalmazott feltételezések

A maradványelvű megközelítés során a szabályozási terv által kínált lehetőségeknek megfelelően társasház építésével kalkulálunk.

Tekintettel a módszer érzékenységre, valamint konkrét fejlesztési tervek, költségvetés, bevétel kalkuláció hiányára, a maradványelvű módszer eredményét a végső érték meghatározása során nem vesszük figyelembe, a módszert ellenőrzés céljából alkalmaztuk.

A számítások során a szabályozási terv előírásai szerint meghatározzuk az esetlegesen építhető épület alapterület adatait. Általunk ismert és megvalósult projektek alapján meghatározzuk ezen épület megvalósításának költségeit. Majd meghatározzuk a kialakuló lakások értékesítéséből várható bevételek összegét. Az elérhető bevételek alapján kalkulált érték és beruházás költsége közötti különbséget adja meg az értékelt ingatlan maradvány elvű értékét.

Maradványelvű megközelítés 76485/164 hrsz**Fejleszhető volumen**

Telekterület	8 560 m ²
Max. beépíthető terület	35 %
Építmény magasság	7,5 m
Szintterületi mutató	2,5 m ² /m ²

Beépíthető bruttó terület	21 400 m ²
Megépíthető nettó terület (90%)	19 260 m ²
Értékesíthető terület közlekedők, lépcsőházak nélkül (90%)	17 334 m ²
Kialakuló lakások száma, átl. 75 m ² alapterülettel számolva	231 db

Parkolószám, mélygarázs (terepszint alatti beépíthetőség 70%)	231 db
Mélygarázs terület	5 992 m ²
Zöldterület, kertépítés (min 35%)	2 996 m ²

Tervezett fejlesztés költségei folyóáron

<i>Építési költségek</i>	Terület (m ²)		Költség (Ft/m ²)	Költség (Ft)
Lakások	17 334	x	650 000	11 267 100 000
Mélygarázs	5 992	x	300 000	1 797 600 000
Zöldterület, kertépítés	2 996	x	35 000	104 860 000
Σ				13 169 560 000
<i>Egyéb költségek</i>				
Szakértői díjak, tervezés	építési ktg.	3,0% -a		395 086 800
Tartalékkeret	építési ktg.	7,5% -a		987 717 000
Fejlesztő haszna	bevétel	10,0% -a		1 807 920 000
Marketing költség	bevétel	2,0% -a		361 584 000
Finanszírozási ktg. (hitel arány / kamat ráta)	építési ktg.	50% -nak	8%	526 782 400
Közművesítés, útépítés				180 000 000
Σ				4 259 090 200
Fejlesztés költségei mindösszesen				17 428 650 200

Fajlagos fejlesztési költség

1 005 000 Ft/m²

Várható bevételek meghatározása a maradvány elvű módszerhez

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1044 Budapest, Váci út 121.	Bp. IV. Petőfi u.	Bp. IV. Újpest-Központ	Bp. IV. Tavasz u.
Leírás	új építésű társasházban lévő lakások, jó igény szintűek	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 6 M Ft/db)	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 6 M Ft/db)	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 5 M Ft/db)
Terület		78	88	78
Ár / Kínálati ár (Ft)		103 930 000	107 900 000	96 580 000
Fajlagos érték (Ft/m2)		1 338 442	1 228 929	1 243 946
Kínálati ár korrekció/eltelt idő miatt		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		1 204 598	1 106 036	1 119 552
Adatforrás időpontja		ingatlan.com/34073650 2024.07.	ingatlan.com/33057375 2024.07.	ingatlan.com/33924115 2024.07.

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan II.
Alapterület	átl. 75 m2			
Elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Szerkezet				
Készültség				
Kert				
Műszaki állapot				
Épület jellege, lakások száma				
Parkoló hiánya				
Osztatlan közös tulajdon				
Építés éve				
Épület / telek arány				
Összes módosítás		-10%	-10%	-10%
Módosított alapár (Ft/m2)	1 029 056	1 084 138	995 433	1 007 597
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott átlag bruttó	1 029 000			
Súlyozott átlag nettó**	980 000			
Várható bevétel	Terület (m2) vagy (db) x	ár (Ft/m2) vagy (Ft/db)		
Lakások	17 334	980 000	=	16 987 300 000 Ft
Kocsibeállók 231 db	231	4 724 409	=	1 091 900 000 Ft
Összes bevétel (nettó):				18 079 200 000 Ft

* Megjegyzés: a teremgarázs beállók ára bruttó 6 M Ft körül alakul a kerületben (hirdetési árak 5-6M Ft/db között változnak).

**Megjegyzés: a tervezett lakások esetében még nincs építési engedély, azonban 2026. év végéig még lehet, így a lakások árának ÁFA tartalmát 5%-on vesszük figyelembe a nettó ár meghatározása során.

Maradvány elvű érték meghatározása

	0	1	2	3
Bevételek	18 079 200 000			
Értékesítés üteme	100%	35%	45%	20%
Bevétel		6 454 274 400	8 464 319 856	3 837 158 335
Költségek				
Beruházási költségek		8 714 325 100	8 888 611 602	
Éves cash-flow		-2 260 050 700	-424 291 746	3 837 158 335
Éves cash-flow jelenértéke		-2 102 372 744	-367 153 485	3 088 761 158
Összegzett éves DCF	019 000 000			

Alkalmazott diszkontráta	7,50%
Növekedési ütem (ktg-ek/árak)	2,0%

Piaci összehasonlító elvű megközelítés 76485/166 hrsz

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1044 Budapest, Váci út 121.	Bp. XIV. Pöstyén u.	Bp. IV. Árpád út	Bp. IV. Székedülő
Leírás	Lk-2 övezeti telek, 1,4 m ² /m ² szintterületi mutatóval	Lm övezeti fejlesztési telek, társasház építésre alkalmas	Vi övezeti telek, keskeny, hosszúkás alakú	Duna, Auchan közelében lévő fejlesztési telek
Közművesítettség	közműhálózat kiépítése szükséges	gáz a telken, többi közmű az utcában	áram, víz a telken, többi közmű az utcában	összközmű
Beépíthetőség	35%	50%	65%	50%
Méret (m ²)	6 660	3 821	1 887	22 903
Szintterületi mutató	1,4		3,50	2,00
Beépíthető szintterület (m ²)	9 324	11 460	6 605	45 806
Ár / Kínálati ár (Ft)		649 000 000	400 000 000	1 990 000 000
Fajlagos érték építhető szintterületre vetítve (Ft/m ²)		56 632	60 565	43 444
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos érték		45 305	48 452	32 583
Adatforrás időpontja		2024.07. ingatlan.com/34123602	2024.07. ingatlan.com/34208615	2024.07. ingatlan.com/33450986

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Építhető projekt volumene		-5%	-10%	20%
Beépíthetőség				
Bontandó épület				
Alak, forma		-5%	5%	-5%
Fekvés				
Elhelyezkedés		-10%	-10%	
Meglévő tervek, egedély				
Domborzat és lejtéviszonyok				
Közműhálózat és út hiánya		-30%	-30%	-30%
Lakó funkció létesíthető				
Gazdasági környezet				
Hatósági előírások				
Önálló ingatlan				
Bontandó épület				
Összes módosítás		-50%	-45%	-15%
Módosított alapár	25 666	22 653	26 648	27 696
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	25 666			

A telekérték megállapítás építhető szintterület alapján

TÉ=	9 324	m ² x	25 666	Ft/ m ² =	239 306 085 Ft
Összesen:					239 300 000 Ft

Megjegyzés: az ingatlan jellege, közmű és közút hiánya miatt az átlagtól eltérő mértékű korrekciók alkalmazása indokolt az 1. és 2. adat esetében. A 3. adatot több éve hirdetik eladásra, változatlan áron, így -25% kínálati árkorrekciót alkalmazunk.

Maradványelvű megközelítés 76485/166 hrsz**Fejleszhető volumen**

Telekterület	6 660 m ²
Max. beépíthető terület	35 %
Építmény magasság	5,5 m
Szintterületi mutató	1,4 m ² /m ²

Beépíthető bruttó terület	9 324 m ²
Megépíthető nettó terület (90%)	8 392 m ²
Értékesíthető terület közlekedők, lépcsőházak nélkül (90%)	7 552 m ²
Kialakuló lakások száma, átl. 75 m ² alapterülettel számolva	101 db

Parkolószám, mélygarázs (terepszint alatti beépíthetőség 70%)	101 db
Mélygarázs terület	4 662 m ²
Zöldterület, kertépítés (min 30%)	1 998 m ²

Tervezett fejlesztés költségei folyóáron

<i>Építési költségek</i>	Terület (m ²)		Költség (Ft/m ²)	Költség (Ft)	
Lakások	7 552	x	610 000	4 606 988 400	
Mélygarázs	4 662	x	300 000	1 398 600 000	
Zöldterület, kertépítés	1 998	x	35 000	69 930 000	
Σ				6 075 518 400	
<i>Egyéb költségek</i>					
Szakértői díjak, tervezés	építési ktg.	3,0%	-a	182 265 552	
Tartalékkeret	építési ktg.	7,5%	-a	455 663 880	
Fejlesztő haszna	bevétel	7,5%	-a	590 895 000	
Marketing költség	bevétel	2,0%	-a	157 572 000	
Finanszírozási ktg. (hitel arány / kamat ráta)	építési ktg.	50%	-nak	8%	243 020 736
Közművesítés, útépítés				75 000 000	
Σ				1 704 417 168	
Fejlesztés költségei mindösszesen				7 779 935 568	

Fajlagos fejlesztési költség

1 030 000 Ft/m²

Várható bevételek meghatározása a maradvány elvű módszerhez

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1044 Budapest, Váci út 121.	Bp. IV. Petőfi u.	Bp. IV. Újpest-Központ	Bp. IV. Tavasz u.
Leírás	új építésű társasházban lévő lakások, jó igény szintűek	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 6 M Ft/db)	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 6 M Ft/db)	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 5 M Ft/db)
Terület		78	88	78
Ár / Kínálati ár (Ft)		103 930 000	107 900 000	96 580 000
Fajlagos érték (Ft/m2)		1 338 442	1 228 929	1 243 946
Kínálati ár korrekció/eltelt idő miatt		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		1 204 598	1 106 036	1 119 552
Adatforrás időpontja		ingatlan.com/34073650 2024.07.	ingatlan.com/33057375 2024.07.	ingatlan.com/33924115 2024.07.

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan II.
Alapterület	átl. 75 m2			
Elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Szerkezet				
Készültség				
Kert				
Műszaki állapot				
Épület jellege, lakások száma				
Parkoló hiánya				
Osztatlan közös tulajdon				
Építés éve				
Épület / telek arány				
Összes módosítás		-10%	-10%	-10%
Módosított alapár (Ft/m2)	1 029 056	1 084 138	995 433	1 007 597
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott átlag bruttó	1 029 000			
Súlyozott átlag nettó**	980 000			
Várható bevétel	Terület (m2) vagy (db) x	ár (Ft/m2) vagy (Ft/db)		
Lakások	7 552	980 000		= 7 401 400 000 Ft
Kocsibeállók 101 db	101	4 724 409		= 477 200 000 Ft
Összes bevétel (nettó):				7 878 600 000 Ft

* Megjegyzés: a teremgarázs beállók ára bruttó 6 M Ft körül alakul a kertületben (hirdetési árak 5-6M Ft/db között változnak).

**Megjegyzés: a tervezett lakások esetében még nincs építési engedély, azonban 2026. év végéig még lehet, így a lakások árának ÁFA tartalmát 5%-on vesszük figyelembe a nettó ár meghatározása során.

Maradvány elvű érték meghatározása

	0	1	2	3
Bevételek	7 878 600 000			
Értékesítés üteme	100%	50%	50%	0%
Bevétel		4 018 086 000	4 098 447 720	0
Költségek				
Beruházási költségek		3 889 967 784	3 967 767 140	
Éves cash-flow		128 118 216	130 680 580	0
Éves cash-flow jelenértéke		119 179 736	113 082 168	0
Összegzett éves DCF	232 000 000			

Alkalmazott diszkontráta	7,50%
Növekedési ütem (ktg-ek/árak)	2,0%

Piaci összehasonlító elvű megközelítés 76485/168 hrsz

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1044 Budapest, Váci út 121.	Bp. XIV. Pöstyén u.	Bp. IV. Árpád út	Bp. IV. Székedűlő
Leírás	Lk-2 övezeti telek, 1,4 m ² /m ² szintterületi mutatóval	Lm övezeti fejlesztési telek, társasház építésre alkalmas	Vi övezeti telek, keskeny, hosszúkás alakú	Duna, Auchan közelében lévő fejlesztési telek
Közművesítettség	közműhálózat kiépítése szükséges	gáz a telken, többi közmű az utcában	áram, víz a telken, többi közmű az utcában	összközmű
Beépíthetőség	35%	50%	65%	50%
Méret (m ²)	1 289	3 821	1 887	22 903
Szintterületi mutató	1,4		3,50	2,00
Beépíthető szintterület (m ²)	1 805	11 460	6 605	45 806
Ár / Kínálati ár (Ft)		649 000 000	400 000 000	1 990 000 000
Fajlagos érték építhető szintterületre vetítve (Ft/m ²)		56 632	60 565	43 444
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos érték		45 305	48 452	32 583
Adatforrás időpontja		2024.07. ingatlan.com/34123602	2024.07. ingatlan.com/34208615	2024.07. ingatlan.com/33450986

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Építhető projekt volumene		15%	10%	30%
Beépíthetőség				
Bontandó épület				
Alak, forma			10%	
Fekvés				
Elhelyezkedés		-10%	-10%	
Meglévő tervek, engedély				
Domborzat és lejtésvíznyok				
Közműhálózat és út hiánya		-30%	-30%	-30%
Lakó funkció létesíthető				
Gazdasági környezet				
Hatósági előírások				
Önálló ingatlan				
Bontandó épület				
Összes módosítás		-25%	-20%	0%
Módosított alapár	35 108	33 979	38 761	32 583
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	35 108			

A telekérték megállapítás építhető szintterület alapján

TE=	1 805	m ² x	35 108	Ft / m ² =	63 355 642 Ft
Összesen:					63 400 000 Ft

Megjegyzés: az ingatlan jellege, közmű és közút hiánya miatt az átlagtól eltérő mértékű korrekciók alkalmazása indokolt az 1. és 2. adat esetében. A 3. adatot több éve hirdetik eladásra, változatlan áron, így -25% kínálati árkorrekciót alkalmazunk.

Maradványelvű megközelítés 76485/168 hrsz**Fejleszthető volumen**

Telekterület	1 289 m ²
Max. beépíthető terület	35 %
Építmény magasság	5,5 m
Szintterületi mutató	1,4 m ² /m ²

Beépíthető bruttó terület	1 805 m ²
Megépíthető nettó terület (90%)	1 624 m ²
Értékesíthető terület közlekedők, lépcsőházak nélkül (90%)	1 462 m ²
Kialakuló lakások száma, átl. 75 m ² alapterülettel számolva	19 db

Parkolószám, mélygarázs (terepszint alatti beépíthetőség 70%)	19 db
Mélygarázs terület	902 m ²
Zöldterület, kertépítés (min 30%)	387 m ²

Tervezett fejlesztés költségei folyóáron

<i>Építési költségek</i>	Terület (m ²)		Költség (Ft/m ²)	Költség (Ft)
Lakások	1 462	x	610 000	891 652 860
Mélygarázs	902	x	300 000	270 690 000
Zöldterület, kertépítés	387	x	35 000	13 534 500
Σ				1 175 877 360
<i>Egyéb költségek</i>				
Szakértői díjak, tervezés	építési ktg.	3,0% -a		35 276 321
Tartalékkeret	építési ktg.	7,5% -a		88 190 802
Fejlesztő haszna	bevétel	7,5% -a		114 172 500
Marketing költség	bevétel	2,5% -a		38 057 500
Finanszírozási ktg. (hitel arány / kamat ráta)	építési ktg.	50% -nak	8%	47 035 094
Közművesítés, útépítés				50 000 000
Σ				372 732 217
Fejlesztés költségei mindösszesen				1 548 609 577

Fajlagos fejlesztési költség

1 059 000 Ft/m²

Várható bevételek meghatározása a maradvány elvű módszerhez

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi elírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1044 Budapest, Váci út 121.	Bp. IV. Petőfi u.	Bp. IV. Újpest-Központ	Bp. IV. Tavasz u.
Leírás	új építésű társasházban lévő lakások, jó igény szintűek	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 6 M Ft/db)	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 6 M Ft/db)	új építésű társasházi lakás (kocsibeálló 5 M Ft/db)
Terület		78	88	78
Ár / Kínálati ár (Ft)		103 930 000	107 900 000	96 580 000
Fajlagos érték (Ft/m2)		1 338 442	1 228 929	1 243 946
Kínálati ár korrekciói/eltelt idő miatt		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		1 204 598	1 106 036	1 119 552
Adatforrás időpontja		ingatlan.com/34073650 2024.07.	ingatlan.com/33057375 2024.07.	ingatlan.com/33924115 2024.07.

Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan II.
Alapterület	átl. 75 m2			
Elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Szerkezet				
Készültség				
Kert				
Műszaki állapot				
Épület jellege, lakások száma				
Parkoló hiánya				
Osztatlan közös tulajdon				
Építés éve				
Épület / telek arány				
Összes módosítás		-10%	-10%	-10%
Módosított alapár (Ft/m2)	1 029 056	1 084 138	995 433	1 007 597
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott átlag bruttó	1 029 000			
Súlyozott átlag nettó**	980 000			
Várható bevétel	Terület (m2) vagy (db) x	ár (Ft/m2) vagy (Ft/db)		
Lakások	1 462	980 000	=	1 432 500 000 Ft
Kocsibeállók 19 db	19	4 724 409	=	89 800 000 Ft
Összes bevétel (nettó):				1 522 300 000 Ft

* Megjegyzés: a teremgarázs beállók ára bruttó 6 M Ft körül alakul a kerületben (hirdetési árak 5-6M Ft/db között változnak).

**Megjegyzés: a tervezett lakások esetében még nincs építési engedély, azonban 2026. év végéig még lehet, így a lakások árának ÁFA tartalmát 5%-on vesszük figyelembe a nettó ár meghatározása során.

Maradvány elvű érték meghatározása

	0	1	2	3
Bevételek	1 522 300 000			
Értékesítés üteme	100%	100%	0%	0%
Bevétel		1 552 746 000	0	0
Költségek				
Beruházási költségek		774 304 789	789 790 884	
Éves cash-flow		778 441 211	-789 790 884	0
Éves cash-flow jelenértéke		724 131 359	-683 431 809	0
Osszegzett éves DCF	41 000 000			

Alkalmazott diszkontráta	7,50%
Növekedési ütem (ktg-ek/árak)	2,0%

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább piaci összehasonlító megközelítéssel és maradvány elvű megközelítéssel lehet kifejezni. A maradvány elvű számítást ellenőrző módszernek tekintjük a módszer érzékenysége miatt.

76485/164 hrsz	Súlyozás	
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	622 100 000 Ft
Az ingatlan értéke maradvány elvű megközelítés alapján	0%	619 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke 622 100 000 Ft

76485/166 hrsz	Súlyozás	
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	239 300 000 Ft
Az ingatlan értéke maradvány elvű megközelítés alapján	0%	232 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke 239 300 000 Ft

76485/168 hrsz	Súlyozás	
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	63 400 000 Ft
Az ingatlan értéke maradvány elvű megközelítés alapján	0%	41 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke 63 400 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

- 3 db fejlesztési telek, a IV. kerületben a Petőfi laktanya mögötti területen. Közműhálózat és közút kiépítése szükséges a fejlesztéshez.
- A vizsgált ingatlanok önállóan forgalomképes. A 76485 hrsz alatti ingatlan esetében a telekméret miatt a fejlesztés önállóan nem kifizetődő. Ennek oka, hogy fajlagosan itt lenne a legmagasabb a közmű és az út építési költsége, viszont a várható bevétel ezt nem tereli ki, tehát ha megfejlesztik a másik 2 telket és a közmű-, útköltségek megoszlanak, akkor éri meg a területet fejleszteni. Így önállóan nem piacképes, mert önállóan nem nyereséges a fejlesztése a maga közmű és útépítési költségei miatt.
- A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
- Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlag feletti a jelleg miatt.
- Az értékelt ingatlanok rövid távú értékesíthetősége problematikus a jelleg miatt.
- A meghatározott érték nettó érték. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, abban az esetben az értékek nem tartalmazzák az ÁFA-t.

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értébecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Értékelési módszerek ismertetése

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási (és bérbeadási) árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze az értékelt ingatlannal.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

FOTÓK



környezet



ingatlan



ingatlan



környezet Váci út



terület



telkekhez vezető bekötő út



terület



környezet Váci út



terület



terület



terület



terület



terület



terület



terület

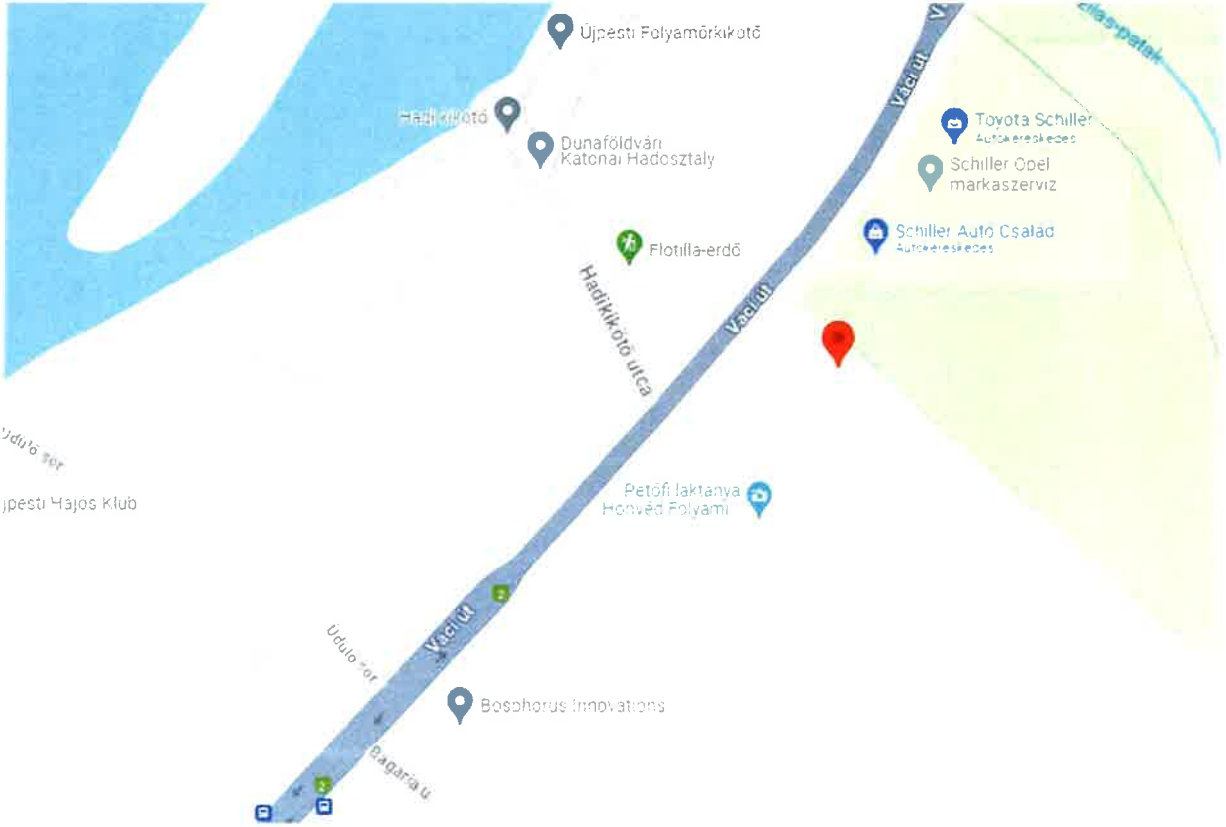
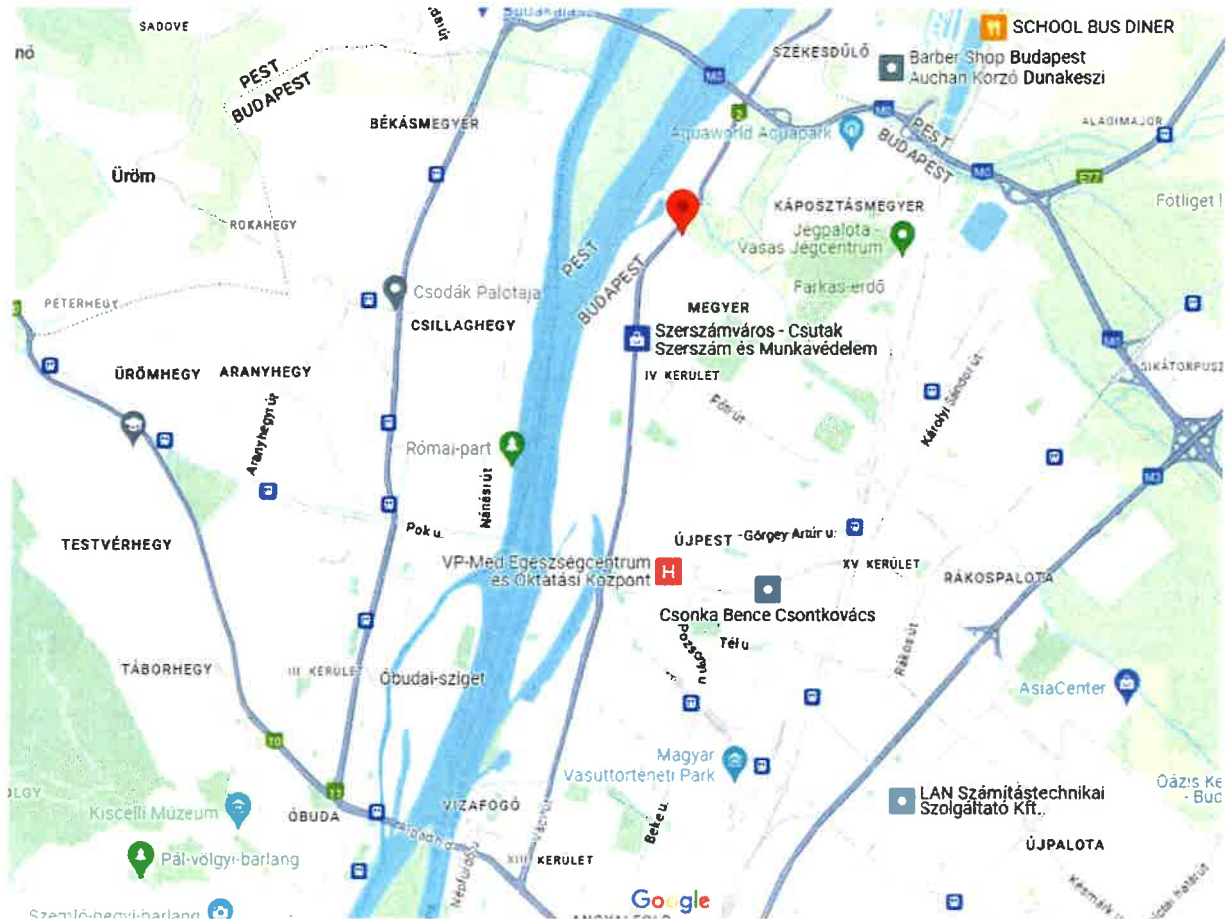


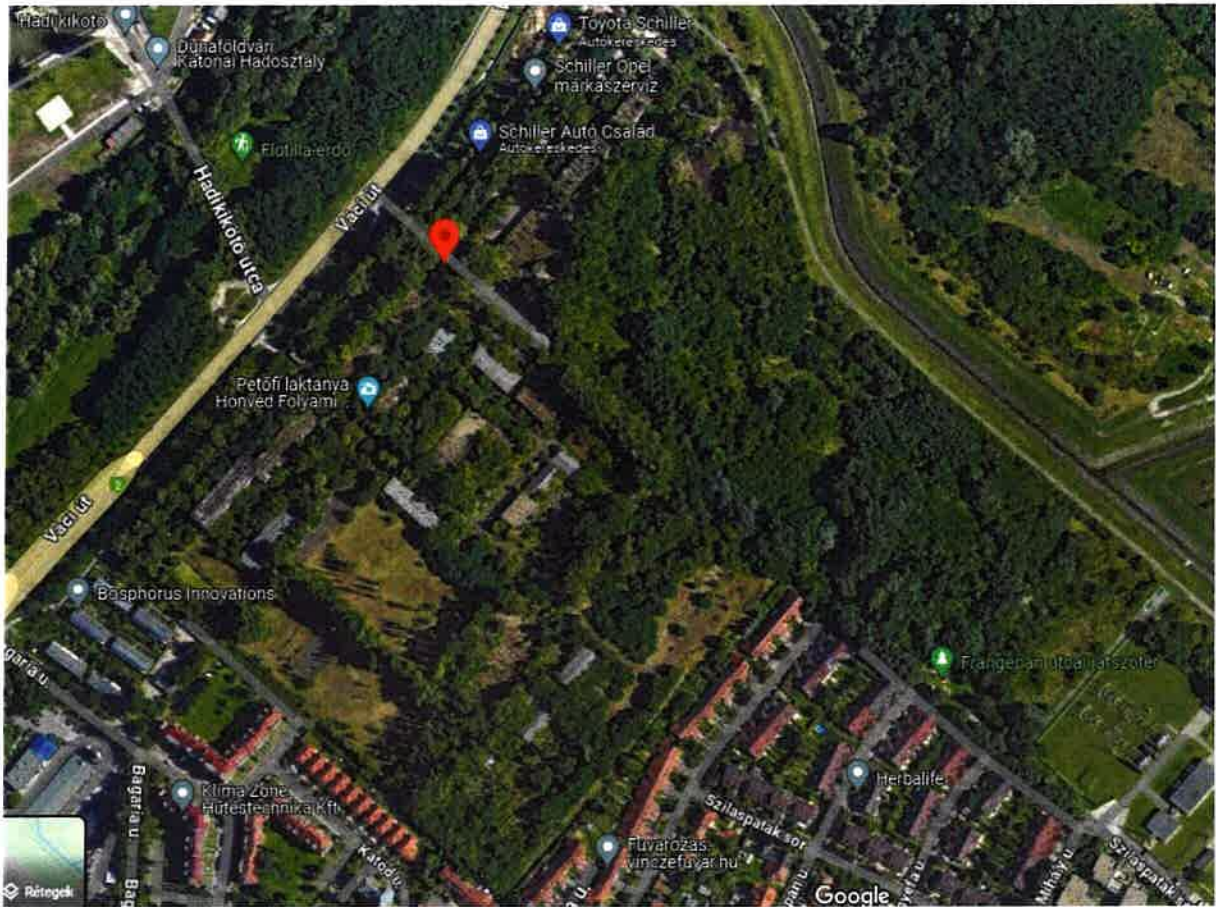
terület

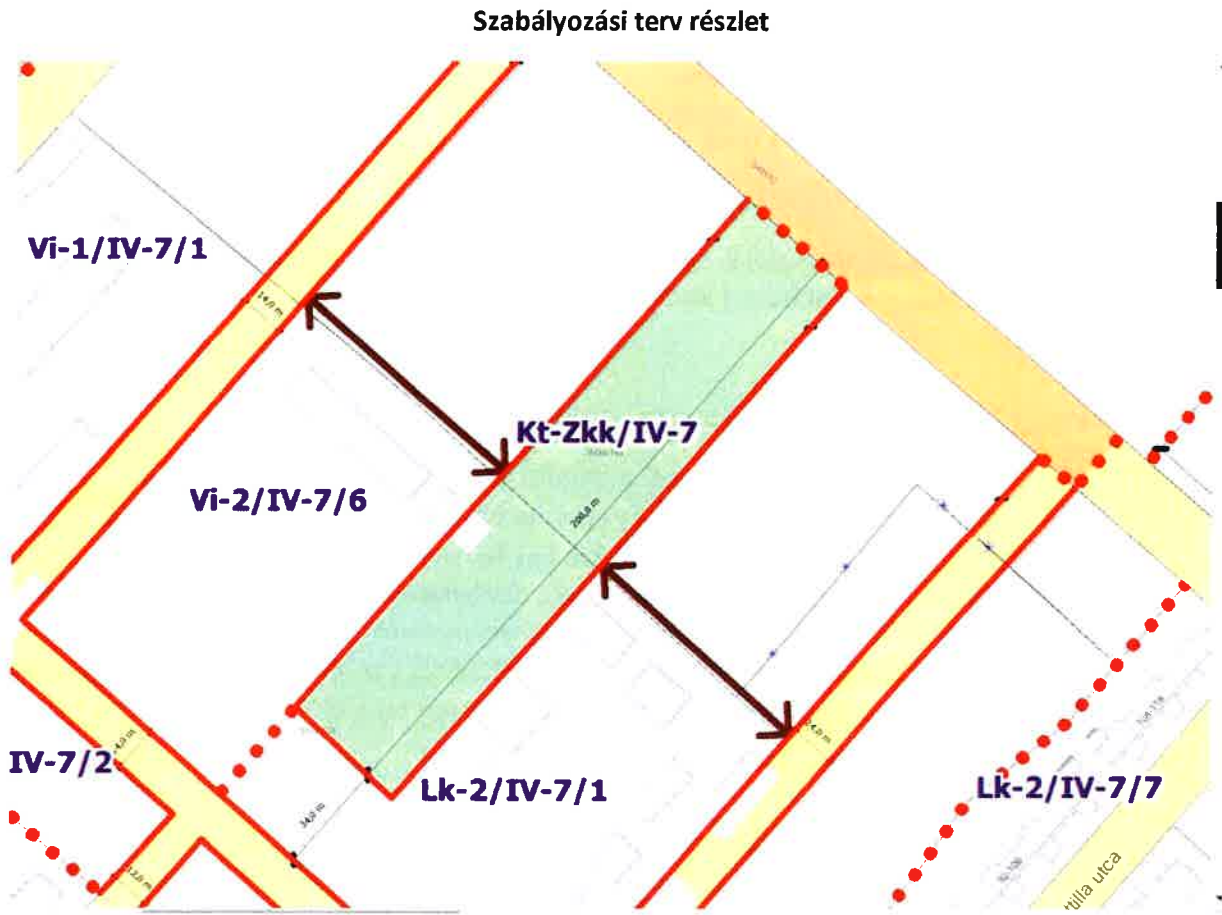


terület

Térképek







21. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)

28. § (1) Az Lk-2/IV-7/1 és az Lk-2/IV-7/2 jelű építési övezetek területén

- a) épület vízszintesen mért utcai vetületi homlokzathossza legfeljebb 65,0 méter lehet,
- b) minden teljes 80 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
- c) egy telken több főépület is létesíthető,
- d) földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet,
- e) legfeljebb 1000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el,
- f) terepszint alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségek létesítése céljára alakítható ki,
- g) hulladéktartály- tároló önálló építményként nem létesíthető,
- h) sorgarázs nem helyezhető el

(3) Az Lk-2/IV-7/1 jelű építési övezet területén

a) 25 méternél kisebb mélységű telekrészen kizárólag földszintes épület létesíthető,

b) a hátsókert legalább a homlokzatmagasság fele és legalább 3,0 méter,

c) sport rendeltetés esetén a sportpályák területének legalább 50%-ban élőfüves kialakításának kell lennie és a 2. mellékletben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

25. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

35. § (1) A Vi-2/IV-7/6 jelű építési övezet a Petőfi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a) lakó rendeltetés is elhelyezhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el, b) minden teljes 30 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, c) sport rendeltetésű épület létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható, d) sport rendeltetés esetén a sportpályák területének legalább 50%-ban élőfüves kialakításának kell lennie és a 2. mellékletben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke 15%.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

Lk	Építési övezet jele	A Beépítési mód	B Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		E Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		F Épületmagasság (m)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					Terepszint felett	Terepszint alatt	Általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Lk-2/IV-7/1	szabadonálló	1000	18	35	70	1,4	0,45	5,5	12,0	30 ^a /40

3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

Vi	Építési övezet jele	A Beépítési mód	B Telek pozíciója	C Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	E Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		F Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		G Épületmagasság, P: Párkánymagasság (m)		H Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
						Terepszint felett	Terepszint alatt	Általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Vi-1/IV-7/1	szabadonálló		2500	30	45	70	2,65	0,7	7,5	19,0/ P: 23,0	30
2.	Vi-1/IV-7/2	szabadonálló		1000	20	45	45	2,5	0,5	4,5	12,0	35
3.	Vi-2/IV-7/1	szabadonálló		1000	20	50	65	2,5	0,65	6,0	14,5	35
4.	Vi-2/IV-7/2	kialakult	közbenő	1000/ FK: 800	22/ F:18	35/ L:25/ FK:40	65/ FK:70	2,0/ L:1,0/ F:1,2	0,65/ FK:0,3	4,5/ SP:0,0	10,5/ F:7,5	50/ FK:30
			sarok	1000		35/ L:25/ FS:65	65/ FS:80		0,65/ FS:0,4			50/ FS:20
5.	Vi-2/IV-7/3	kialakult	közbenő	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	30
			sarok	1000		65	80		1,2			0,4
6.	Vi-2/IV-7/4	szabadonálló	közbenő	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	35
			sarok	1000		65	80		1,2			0,4
7.	Vi-2/IV-7/5	szabadonálló		2000	25	45	65	2,6	1,0	6,0	11,0	35
8.	Vi-2/IV-7/6	szabadonálló		2500	30	35	70	2,5	0,7	7,5	21,0	35/ SP: 20

Közműtérkép

- > ELMŰ
- > Invitech ICT In...
- > Magyar Telekom...
- > MÁV MAGYAR ÁLLA...
- > MVM NET Zrt.
- > NISZ Zrt.
- > Nokia Solutions...
- > NOVOTRON Zrt.
- > Vodafone Magyar...
- ✓ Szénhidrogén
- > MVM Főgáz Földg...
- ✓ Távhő
- > BKM Nonprofit Z...
- ✓ Villamos energia
- > BDK Kft.
- > ELMŰ
- > MAVIR ZRL
- > MÁV MAGYAR ÁLLA...
- ✓ Vízellátás
- > DMGV Zrt.





udapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
udapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/200716/2024

2024.07.19

UDAPEST IV.KER.

Szektor: 53

terület 76485/164 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
nüvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

8560

0.00

II R É S Z

. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonba adás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

III R É S Z

. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

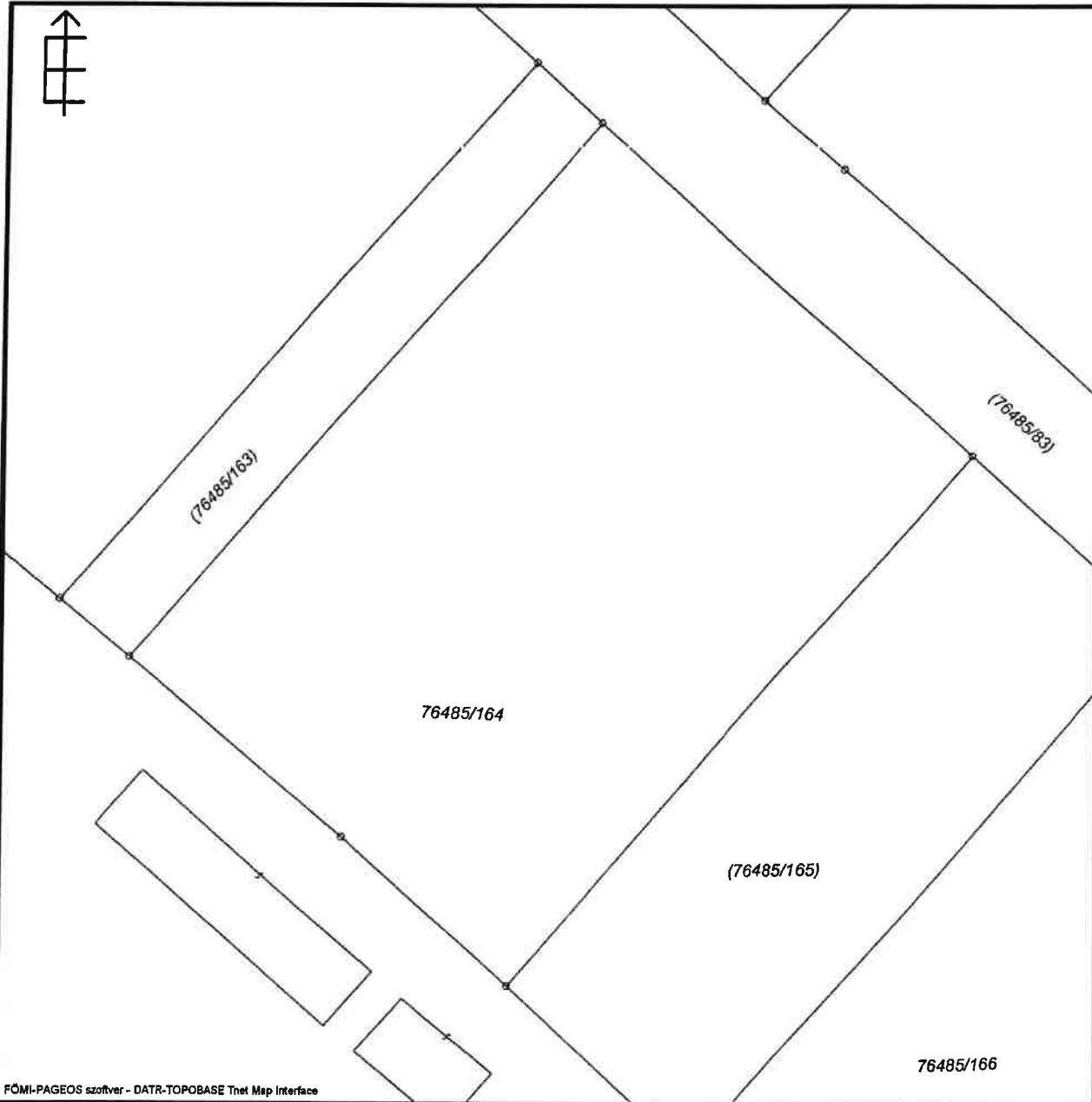
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.19 09:37:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 76485/164

Megrendelés szám: 9000/4335/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



udapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 udapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/200710/2024

2024.07.19

UDAPEST IV.KER.

Szektor: 53

terület 76485/168 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

Kivett beépítetlen terület

0

1289

0.00

II R É S Z

. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonba adás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

III R É S Z

. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

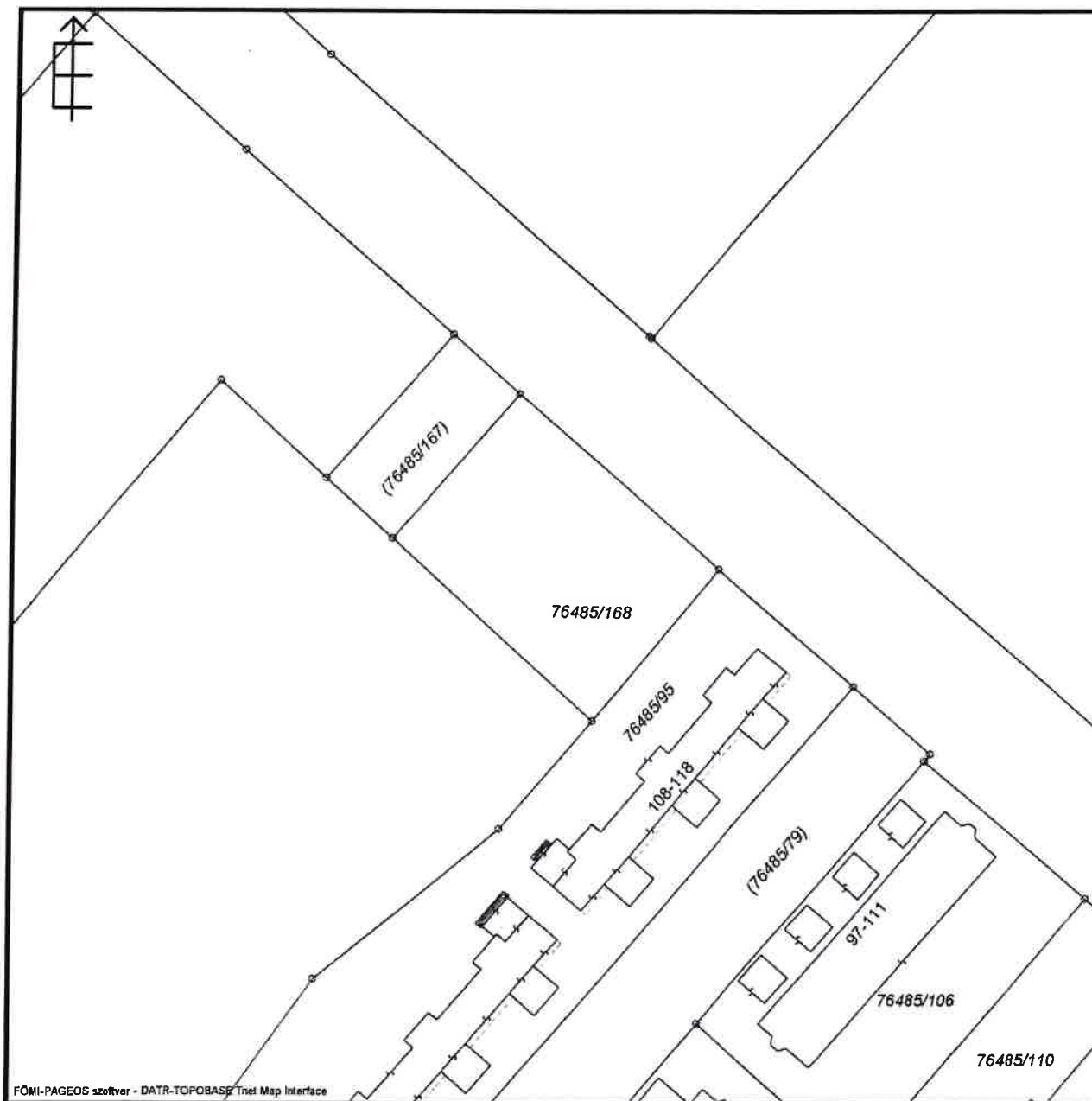
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.19 09:35:04

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 76485/168

Megrendelés szám: 9000/4333/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/200714/2024

2024.07.19

Szektor: 53

BUDAPEST IV.KER.

Kerület 76485/166 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
---	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

Kivett beépítetlen terület

0

6660

0.00

II R É S Z

tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05
 jogcím: tulajdonba adás 121880/1/2006/06.04.24
 jogcím: ingatlan megosztás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

III R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

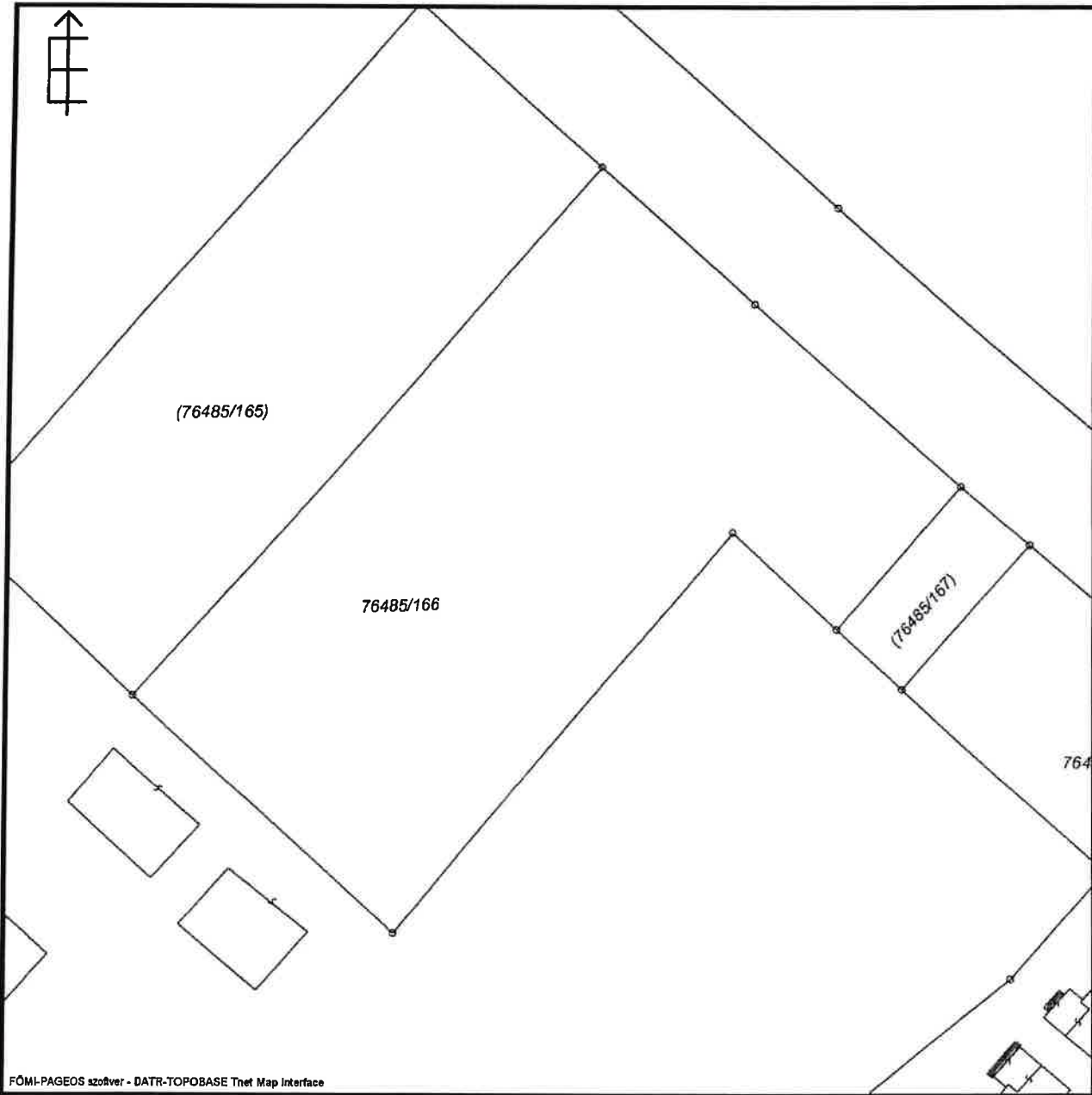
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.19 09:32:49

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 76485/166

Megrendelés szám: 9000/4332/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ingatlan.com

Serbán György



+36 20 321 5564

**Budapest IV. kerület, Petőfi utca 13.**

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
103,93 millió Ft	76 m²	3

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	2025	Tájolás	északkelet
Komfort	összkomfortos	Kilátás	udvari
Emelet	nincs megadva	Erkély mérete	5.3 m²
Épület szintjei	5	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Lift	van	Tetőtér	tetőtéri
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	nincs	Parkolóhely ára	6 MFt

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	hőszivattyú
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van - 15 cm

Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	A+
Közös költség	nincs megadva	Energiahatékony ⓘ	igen

Budapest IV. kerület legfrekvenciáltabb részén a Petőfi utcában, az Újpesti Városcsok közvetlen szomszédságában, mégis csendes utcában kínálunk eladásra újépítésű lakásokat.

Jogerős építési engedéllyel elkezdjük legújabb projektünket 487 m²-es telken, melyben összesen 11 lakás és 1 db üzlet kerül kialakításra, melyek magas műszaki tartalommal rendelkeznek. Legújabb projektünket Jázmin II. Lakóháznak neveztük el.

A lakások változatos méretűek: a stúdió lakástól a nagy teraszos, több szobás lakásig minden típus megtalálható az épületben.

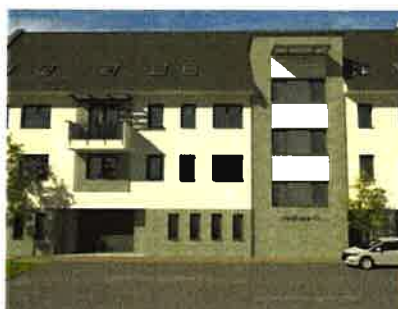
A Petőfi utca felől létesül a személybejárat, a lépcsőházban 1 db 8 személyes személyfelvonót terveztünk. A parkolóhelyet magába foglaló pincésinti teremgarázs gépjárművel történő megközelítése a Petőfi utca felől épülő gépkocsibejáraton keresztül történik. Lehetőség van teremgarázs beállók illetve tárolók megvásárlására is (nem kötelező)

A mai kor követelményeinek megfelelően, energiatakarékos, gazdaságos „okos” fűtési rendszer kerül kiépítésre, fancoil hűtés előkészítéssel. Hőszivattyú által működtetett hálózat biztosítja a padlófűtést, használati melegvizet. A költség megosztás lakáson kenti hőmennyiség mérő, víz almérő kiépítésével lesz megvalósítva. Energetikai minőség szerinti várható besorolás az épületre és a lakásokra, AA vagy annál jobb AA++ (Kiemelkedően nagy energiahatékonyságú).

A házközponti szellőztető rendszer, elektromos redőny előkészítés-redőnytok beépítés, riasztó rendszer előkészítése, műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárók.

A vételár tartalmazza a minőségi burkolatokat, szaniterekét és ajtókat, bővebb műszaki tartalomért, szintrajzokért keressen bizalommal.

A társasház ideális választás lehet befektetési célból, idősebbeknek, fiatal pároknak első otthonként, illetve nagycsaládosoknak CSOK és kedvezményes hitelek igénybevétele mellett.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34073650>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Major Krisztina
Családi Ingatlan

Ellenőrzött Partner

+36 20 504 0399



Budapest IV. kerület, Újpest-Központ

Eladó téglalakás

Ár

107,90 millió Ft

Alapterület

82 m²

Szobák

4

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	2024	Tájolás	dél
Komfort	összkomfortos	Kilátás	udvari
Emelet	3	Erkély mérete	11.6 m ²
Épület szintjei	6	Kertkapcsolatos	nem
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	6 MFt
Akadálymentesített	nincs megadva		

Energiatekarékos

Átlag gázfogyasztás ⓘ

nincs megadva

Fűtés

hőszivattyú,
padlófűtés

Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van - 15 cm
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	A+
Közös költség	nincs megadva	Energiahatékony ⓘ	igen

ÚJ ÉPÍTÉSŰ TÁRSASHÁZI LAKÁS, HŐSZIVATTYÚS FŰTÉSSEL!

Alacsony rezszi, olcsó fenttarthatóság, kiváló elhelyezkedés!

Újpest Központ Metró megálló közelében, csendes mellékutcában újépítésű lakások eladók. Két utcafronttal rendelkező telken épülő, két külön bejáratú lépcsőházból álló épületben 49 lakásos társasház épül.

A lakások fűtését központi hőszivattyú látja el padló fűtéssel. Minden lakásban a klíma előkészítés elkészül így Önnek már csak a készüléket kell megvásárolnia. Elektromos redőny fogadására alkalmas redőnytok kerülnek beszerelésre.

Várható átadás: Azonnal költözhető!

Ha ilyen paraméterekkel keres lakást, kiváló közlekedéssel, akkor ezt érdemes megnézni, és beszélgetni róla.

Ha ingatlan vásárláshoz még el kell adnia jelenlegi ingatlanát, annak értékesítését kedvező feletekkel vállalom. Ügyvédi, jogi és hitelügyintézői háttérrel segítem - segítjük önt az ingatlan vásárlásban, A-Z ig.

Tudjon meg többet, hívjon bizalommal!

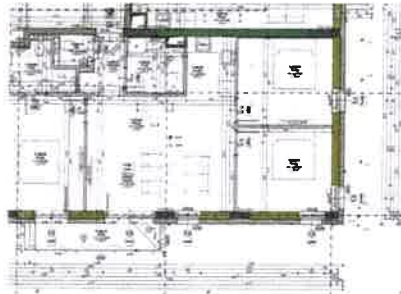


ingatlan.com

Hász Eszter



+36 70 420 2832



Budapest IV. kerület, Tavasz utca 4.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
96,58 millió Ft	75 m²	4

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	2026	Tájolás	délkelet
Komfort	duplakomfortos	Kilátás	utcai
Emelet	2	Erkély mérete	5.28 m²
Épület szintjei	6	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Lift	van	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező megvenni
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolóhely ára	5 MFt
Akadálymentesített	igen	Fűtés	mennyezeti hűtés-fűtés
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva		
Rezsiköltség	nincs megadva		

Közös költség **nincs megadva** **Energetikai** **nincs megadva**
tanúsítvány

Budapest IV. kerület, Tavasz utca 4. - BAM living Újpest

Fedezd fel az egyedülálló simply smart rendszerű otthonokat a BAM living - Újpest lakóparkban! Ebben a lenyűgöző 146 lakásos társasházban most elérhetővé válik az otthon, amely a város egyik legfrekvenciáltabb metróvonalánál, Újpest-központ szomszédságában épül.

Az ingatlanban a simply smart rendszer könnyed életteret biztosít. Ez a okosotthon rendszer nem csupán egy egyszerű alkalmazás, hanem egy olyan megoldás, amely a kaputól kezdve a kombinált hűtés-fűtési rendszeren át a redőnyök és világítás szabályozásáig egyszerű vezérlést kínál. A smart, extra és prémium lehetőségek közül mindenki megtalálhatja a lakásához leginkább passzoló felszereltséget.

A projekt leírása szerint a telek az István-, Munkásotthon-, Mártírok- és Tavasz utca négyesével körbe ölelt területen helyezkedik el. A társasház -2. szintjén pedig mélygarázs és tároló is rendelkezésre áll a lakók kényelméért.

A lakások műszaki tartalma magas színvonalú, beleértve az AA energetikai tanúsítást, hanggátló téglafalakat, lépéshangszigetelő réteget és úsztatott aljzatbetont. A terasz kialakítás különös figyelmet kapott a hő- és vízszigetelés terén, és az ablakok, teraszajtók modern, légkamrás műanyagokból készülnek.

A BAM living - Újpest lakóparkban elérhető lakásokról és további információkról részletesen tájékozódhatsz a weboldalunkon. Ne maradj le erről az egyedülálló lehetőségről, ahol az otthon érzete a smart technológiával egészül ki!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33924115>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Pöstyén utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
649 millió Ft

Telekterület
3821 m²

Beépíthetőség	50%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Eladó zöldövezeti telek Zuglóban, az Öv utca határán, kedvelt, jó infrastruktúrával rendelkező környéken.

A Paskál Gyógy-és strandfürdő szomszédságában kínálok eladásra a képeken látható 3821m² alapterületű telket. Közvetlen közelében több újépítésű lakópark, boltok, sportpályák, óvodák és iskolák mind megtalálhatóak. A terület teljesen sík, tökéletesen alkalmas lakóparki lakások kialakítására.

Méret: 3821 m²

Építési övezet: Lm3/5

Terepszint felett beépíthető: 50% (1910m²)

Maximális épületmagasság: 18m (br 11.460 m² építhető földfelszín felett)

Terepszint alatt beépíthető: 50%

30m²-nél kisebb lakás kialakítása nem lehetséges

80m² feletti lakásokhoz 2, alatta 1 parkolóhely kialakítása szükséges

Minimum zöldterület: 35%

Mindez a környék garántáltan legkedvezőbb árán, június végéig: 649 millió Ft + ÁFA

INGATLANKÖZVETÍTŐK KÉREM NE KERESSENEK!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34123602>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Wild Péter

Otthon Centrum -
Belvárosi Iroda I.

+36 70 716 9270



Budapest IV. kerület, Árpád út

Eladó lakóövezeti telek

Ár
400 millió Ft

Telekterület
1887 m²

Beépíthetőség	65%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Újpest, építési telek eladó!

Eladó Budapest IV. kerület központjában, Újpest-Városcsúcs és Újpest-központ metróállomástól pár perc sétatávolságra, a távolsági autóbusz pályaudvar közelében található 3 db építésre alkalmas telek, összesen 1887 nm területen. A telkek megközelíthetőek az Árpád útról és a Lorántffy Zsuzsanna utca felől is, amely azért is előnyös, mert a Lorántffy út felől behajtó és mélygarázs alakítható ki.

A terület közművesítése jelenleg is megoldott, víz és villany a telken belül megtalálható, a gáz az utcában van már. A beépíthetőség Újpest Kerületi Szabályzata szerint terepszint felett 65%, a Vi-1/IV-3/2 építési övezetbe tartozik. A ingatlanokon

bontandó épület jelenleg nincs. A körzetben az építési szabályzat szerint 3 emelet + földszint magasságú ingatlanok építési engedélyt kapnak. A telek az Árpád út felől 38 méter széles, Lorántffy Zsuzsanna utca felől 22 méter széles. Az ir. ár az ÁFA-t nem tartalmazza!



VI-1	
1	1. sz. szoba
2	2. sz. szoba
3	3. sz. szoba
4	4. sz. szoba
5	5. sz. szoba
6	6. sz. szoba
7	7. sz. szoba
8	8. sz. szoba
9	9. sz. szoba
10	10. sz. szoba
11	11. sz. szoba
12	12. sz. szoba
13	13. sz. szoba
14	14. sz. szoba
15	15. sz. szoba
16	16. sz. szoba
17	17. sz. szoba
18	18. sz. szoba
19	19. sz. szoba
20	20. sz. szoba
21	21. sz. szoba
22	22. sz. szoba
23	23. sz. szoba
24	24. sz. szoba
25	25. sz. szoba
26	26. sz. szoba
27	27. sz. szoba
28	28. sz. szoba
29	29. sz. szoba
30	30. sz. szoba
31	31. sz. szoba
32	32. sz. szoba
33	33. sz. szoba
34	34. sz. szoba
35	35. sz. szoba
36	36. sz. szoba
37	37. sz. szoba
38	38. sz. szoba
39	39. sz. szoba
40	40. sz. szoba
41	41. sz. szoba
42	42. sz. szoba
43	43. sz. szoba
44	44. sz. szoba
45	45. sz. szoba
46	46. sz. szoba
47	47. sz. szoba
48	48. sz. szoba
49	49. sz. szoba
50	50. sz. szoba
51	51. sz. szoba
52	52. sz. szoba
53	53. sz. szoba
54	54. sz. szoba
55	55. sz. szoba
56	56. sz. szoba
57	57. sz. szoba
58	58. sz. szoba
59	59. sz. szoba
60	60. sz. szoba
61	61. sz. szoba
62	62. sz. szoba
63	63. sz. szoba
64	64. sz. szoba
65	65. sz. szoba
66	66. sz. szoba
67	67. sz. szoba
68	68. sz. szoba
69	69. sz. szoba
70	70. sz. szoba
71	71. sz. szoba
72	72. sz. szoba
73	73. sz. szoba
74	74. sz. szoba
75	75. sz. szoba
76	76. sz. szoba
77	77. sz. szoba
78	78. sz. szoba
79	79. sz. szoba
80	80. sz. szoba
81	81. sz. szoba
82	82. sz. szoba
83	83. sz. szoba
84	84. sz. szoba
85	85. sz. szoba
86	86. sz. szoba
87	87. sz. szoba
88	88. sz. szoba
89	89. sz. szoba
90	90. sz. szoba
91	91. sz. szoba
92	92. sz. szoba
93	93. sz. szoba
94	94. sz. szoba
95	95. sz. szoba
96	96. sz. szoba
97	97. sz. szoba
98	98. sz. szoba
99	99. sz. szoba
100	100. sz. szoba

VI-2	
1	1. sz. szoba
2	2. sz. szoba
3	3. sz. szoba
4	4. sz. szoba
5	5. sz. szoba
6	6. sz. szoba
7	7. sz. szoba
8	8. sz. szoba
9	9. sz. szoba
10	10. sz. szoba
11	11. sz. szoba
12	12. sz. szoba
13	13. sz. szoba
14	14. sz. szoba
15	15. sz. szoba
16	16. sz. szoba
17	17. sz. szoba
18	18. sz. szoba
19	19. sz. szoba
20	20. sz. szoba
21	21. sz. szoba
22	22. sz. szoba
23	23. sz. szoba
24	24. sz. szoba
25	25. sz. szoba
26	26. sz. szoba
27	27. sz. szoba
28	28. sz. szoba
29	29. sz. szoba
30	30. sz. szoba
31	31. sz. szoba
32	32. sz. szoba
33	33. sz. szoba
34	34. sz. szoba
35	35. sz. szoba
36	36. sz. szoba
37	37. sz. szoba
38	38. sz. szoba
39	39. sz. szoba
40	40. sz. szoba
41	41. sz. szoba
42	42. sz. szoba
43	43. sz. szoba
44	44. sz. szoba
45	45. sz. szoba
46	46. sz. szoba
47	47. sz. szoba
48	48. sz. szoba
49	49. sz. szoba
50	50. sz. szoba
51	51. sz. szoba
52	52. sz. szoba
53	53. sz. szoba
54	54. sz. szoba
55	55. sz. szoba
56	56. sz. szoba
57	57. sz. szoba
58	58. sz. szoba
59	59. sz. szoba
60	60. sz. szoba
61	61. sz. szoba
62	62. sz. szoba
63	63. sz. szoba
64	64. sz. szoba
65	65. sz. szoba
66	66. sz. szoba
67	67. sz. szoba
68	68. sz. szoba
69	69. sz. szoba
70	70. sz. szoba
71	71. sz. szoba
72	72. sz. szoba
73	73. sz. szoba
74	74. sz. szoba
75	75. sz. szoba
76	76. sz. szoba
77	77. sz. szoba
78	78. sz. szoba
79	79. sz. szoba
80	80. sz. szoba
81	81. sz. szoba
82	82. sz. szoba
83	83. sz. szoba
84	84. sz. szoba
85	85. sz. szoba
86	86. sz. szoba
87	87. sz. szoba
88	88. sz. szoba
89	89. sz. szoba
90	90. sz. szoba
91	91. sz. szoba
92	92. sz. szoba
93	93. sz. szoba
94	94. sz. szoba
95	95. sz. szoba
96	96. sz. szoba
97	97. sz. szoba
98	98. sz. szoba
99	99. sz. szoba
100	100. sz. szoba

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34208615>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Zala György
Active Invest

+36 70 716 8963

+36 70 716 9843



Budapest IV. kerület, Székesdűlő

Eladó lakóövezeti telek

Ár

1,99 milliárd Ft

Telekterület

22903 m²

Beépíthetőség	50%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

ELADÓVÁ vált Budapesten, a 4. kerület északi részén, egy nagy lehetőségekkel rendelkező telek. Beruházók számára ideális terület.

22903 nm nagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, ahol az építhető épület magassága elérheti a 14,5 métert.

Új építésű házakkal körülvéve, közelben a Duna, M0, Auchan és az infrastruktúra is jó. Csendes helyen található, mégis minden a közelben van.

Egy kis épület található rajta, ami szociális otthonnak indult, de nem lett tovább építve.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33148357>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.