

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat		
IRAT DÁTUM: 2020. 02. 12.		
IRAT SZÁM: 14/179-3/2020	MELL. DB.	
ELŐADÓ: PM	ELŐSZÁM:	IRAT H.

Budapest XVIII. ker. Bartha L. u. 151167 hrsz-ú telekingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2020. január 30.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., 151167 hrsz.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2019.04.26-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 151167
- Művelési ága: Kivett templom
- Területe: 1030 m²
- Tulajdonos: Magyar Unitárius Egyház Magyarországi Egyházkerülete
- Teher: Ingatlanrendezési kérelem elutasítása, érinti még: 151159/48.
Jogosult: XVIII. ker. Önkormányzat.
Elidegenítési és terhelési tilalom 15 évig, eredeti rangsorába visszajegyezve utalás kiigazítása miatt. Jogosult: Magyar Állam.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

A 2018.03.09-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 151159/48
- Művelési ága: Kivett közterület
- Területe: 9 ha 1842 m²
- Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat
- Teher: Vezetékjog 787 m² nagyságú területre VMB-81/2010. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 730 m² területre 7103/295/2010. Jogosult: FŐTÁV Zrt.
Vezetékjog 1641 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
A T-86821-M számú változási vázrajz alapján a 151159/47 hrsz-ból lejegyzet 1029 m², továbbá a 151159/48 hrsz-ú ingatlanból lejegyzett 766 m² nagyságú területtel a 151159/8 hrsz-ú ingatlan területe 5825 m² nagyságúra változott.
Vezetékjog 2973 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. Megbízó: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. A megbízás tárgya:

Budapest XVIII., Barta Lajos utcában, a mellékletben szereplő T-101119 sz. változási vázrajz szerint a Havanna lakótelep közepén elhelyezkedő 151159/48 hrsz-ú, 9 ha 1842 m²-es közterületből a 151167 hrsz-ú ingatlanhoz elkerített 420 m² terület forgalmi értékbecslése.

5. Az igényelt vagyonértékelési forma:

- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. Közműellátottság:

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az ingatlant határoló közterületeken megtalálhatóak:

- Elektromos energia ellátás,
- Közüemi vízellátás,
- Közüemi szennyvízelvezetés,
- Közüemi gázellátás.

7. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a Havanna lakótelep közepén, a Bartha Lajos utca mentén helyezkedik el.

8. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése elfogadható: a 93-as és a 36-os autóbuszok a Baross utcában, a 194M jelű, a 236-os és a 136E jelzésű és autóbuszok a Bartha Lajos utcában közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 metró Kőbánya-Kispest végállomásával.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlanrész beépítésre nem szánt közterület, mérete (420 m²) és a terület övezeti besorolása miatt, mint önálló ingatlan kialakítását a PPVSZ nem teszi lehetővé.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan közvetlen környezetében az alapközművek megtalálhatóak.

11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingyatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Terület (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Lónyaytelep,	L4- XVIII/AT-E	Villany, víz, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 18 m utcafront, kovácsoltvas kerítés.	415	60000
Bókaytelep, Baross utca	Lakóövezeti telek	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna, a telekhatáron, utcafront: 13,5 m, 3 lakás és 2 üzlet tervdokumentációval.	811	46700
Gloriett-telep, Wlassics Gy. utca	L4- XVIII/AT-E	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 14 m utcafront, 35% beépíthetőség, ásott kút, 2 szobás ház.	714	68600

Szent Lőrinc lakótelep, Méta u.	Gazdasági övezet	Besence u.-Méta u.-Ipacsfa u. által határolt területen, 45% beépíthetőség, kereskedelmi, szolgáltató és irodai funkciójú épületek építhetők	5000	44500
Miklóstelep, Kosztolányi D. u.	Lakóövezeti telek	A telken egy garázs és egy kis lakás van, osztatlan közös tulajdon Használati megosztással.	440	45200
Rendessytelep, Egressy G. utca	L4-XVIII/AT-EN	Villany, víz telken belül,, gáz, csatorna az utcában, 13,4 m utcafront, 35% beépíthetőség.	513	50100
Átlagos kínálati bruttó m ² ár:				52.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2020. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~50 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlanrész beépíthetőségére (közterületből lett lekerítve a templomhoz), méretére, elhelyezkedésére is.

A templomhoz leválasztott 420 m²-es terület bruttó forgalmi értéke: 10.920.000 Ft, azaz Tízmillió-kilencszázhuszezer forint

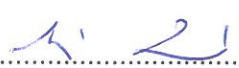
Megjegyzés:

- A PPVSZ 60§-a alapján a kialakítható legkisebb telekméret 10000 m² (övezeti besorolás: L7-XVIII/A-1).

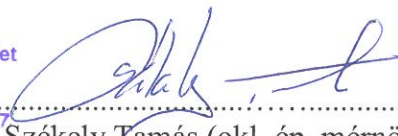
12. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2020. január 30.


 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 1181 Budapest, Baross u. 7.
 Tel: 290-3165
 13.


 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.