

Budapest XVIII. ker. Béla utca 7-9. sz. telekingatlanok forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 152628 és 152629



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

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

Budapest, 2021. június 01.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Béla u. 7-9.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2018.07.17-én kelt tulajdoni lap másolatok szerint:

Helyrajzi szám: 152628

- Művelési ága: Kivett beépítetlen terület
- Telek területe: 588 m²
- Tulajdonos: Budapest XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 152629

- Művelési ága: Kivett beépítetlen terület
- Telek területe: 636 m²
- Tulajdonos: Budapest XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

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

4. A megbízás tárgya:

Budapest XVIII., Béla u. 7 és 9. sz. alatti, közvetlenül a KISTEXT szomszédságában (gyakorlatilag a KISTEXT területéhez csatolt) elhelyezkedő 588 m² és 636 m²-es, M-XVIII/1 munkahelyi övezetbe sorolt beépítetlen területek forgalmi értékbecslése.

5. Az igényelt vagyoneértékelési 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 ingatlan közelében megtalálhatóak:

- Elektromos energiaellátás a Béla utcában,
- Közüzeti vízellátás a Béla utcában,
- Közüzeti gázellátás a Fonal utcában.

7. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, a Kártoló utca, Fáy utca, Fonal utca, Malomkő utca által határolt területen, közvetlenül a KISTEXT területének szomszédságában helyezkedik el.

8. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 182-es, a 182A és a 184-es autóbuszok a Nefelejcs úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 metró Kőbánya-Kispesti végállomásával. Buszmegálló ~580 m-re.

9. Általános értécsökkentő tényezők:

- A Béla u. 7. sz. ingatlan megközelítése a Béla utca felől nem lehetséges, betonkerítéssel le lett zárva a Béla utca vége.
- Az ingatlanok munkahelyi övezetbe soroltak (M-XVIII/1) gyakorlatilag a KISTEXT területével (152634 hrsz.) képez egységet. Az ingatlanok tulajdonosa nincs birtokban.
- Az ingatlan csatornázatlan területen helyezkedik el.
- Az ingatlan elhanyagolt, gondozatlan, építési törmelékkel szennyezett.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása nem kielégítő, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- -

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:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Liptáktelep, Puskás Ferenc u.	Lakóövezeti lakás	40 lakásos társasház építhető (a földszinten nem lehet lakás)	2549	58500
Kosztolányi Dezső utca	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz telken belül, csatorna, gáz az utcában. 12,5 m utcafront, 35% beépíthetőség, Egy kétszintes, 2 lakásos ikerház építhető.	360	58300
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	35% beépíthetőség, üres nyeles telek (3,3 m utcafronttal), kerítéssel leválasztva.	450	57600
Miklóstelep, Nefelejcs	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 4-6 lakásos társasház vagy ikerház építésére alkalmas.	955	57600
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	Villany, gáz, víz telken belül, 15 m utcafront, 35% beépíthetőség, külön bejárattal rendelkező telekrész használati	440	54300

		megosztással, 60 m ² lakható épülettel.		
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, üres telek, ikerház építésére alkalmas. 35% beépíthetőség.	450	58200
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna az utcában, 14 m utcafront, 35% beépíthető.	811	46700
Szent Lőrinc lakótelep	M-XVIII/5	Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 200 m utcafront, 45% beépíthető.	5000-32484	44500
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				54.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. május hó.
- Az ingatlanok munkahelyi övezetbe soroltak (M-XVIII/1), Önkormányzat, mint az ingatlanok tulajdonosa nincs birtokban, a terület a szomszédos, 152634 hrsz-ú ingatlannal képez egységet. Az ingatlan jogállása tulajdoni lap szerint tisztázott, de a tulajdonos nincs birtokban (de használat szerint mindig KISTEXT használatában volt és van jelenleg is), ezért az alábbiakban megadott forgalmi érték megállapítását ~40% csökkentéssel vettük figyelembe. Tekintettel arra, hogy a 152628 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi állapotban közterületről nem közelíthető meg, forgalmi érték megállapítását ~50% csökkentéssel vettük figyelembe.
- Az ingatlan értékesíthetősége erősen korlátozott. A birtokban lévő szomszédos ingatlan tulajdonosa vételi pozícióban van, míg az Önkormányzatnak természetes más vevője nincs, ezért az értékesítés során az alku a meghatározó.

A Béla u. 7. sz. alatti, 152628 hrsz-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen: 588 m² x 27.300 Ft/m² = 16.052.000 Ft, azaz Tizenhatmillió-ötvenkétezer forint

A Béla u. 9. sz. alatti, 152629 hrsz-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen: 636 m² x 32.700 Ft/m² = 20.797.000 Ft, azaz Húszmillió-hétszázkilencvenhétezer forint

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

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

Budapest, 2021. június 01.

.....
 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.



Elhanyagolt, gondozatlan, építési törmelékkel szennyezett terület



A 152628 hrsz-ú ingatlan a Béla utca felől megközelíthetetlen
(betonkerítéssel lezárták a Béla utca végét)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/337264/2018;

2018.07.17

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 15

Belterület 152628 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII.KER. Béla utca 7.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

588

0,00

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 372091/1/2004/04.11.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KERULETI PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMEREI ÖNFORMÁLYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/337269/2018

2018.07.17

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 15

Belterület 152629 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Béla utca 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0 636 0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 372091/1/2004/04.11.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

törzsszám: 11844001

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



152625

152626

152627

(152624)

152628

Béla utca

152629

152630

152631

152632

(152588)

152620/7

(152623)

4

7

8

9

11

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S



Kartoló utca

M-XVIII/1

Béla utca

Nefelejcs utca

K-KT-XVIII

M-XVIII/1

Fonai utca

L4-XVIII/CS

Lenkei utca

L4-XVIII/CS

Nefelejcs utca

M

(5)²⁶² A munkahelyi övezetekben az előírt zöldfelületek legalább 1/3 részét egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani. Kivétel ez alól, ha a meglévő épületek miatt erre nincsen lehetőség, vagy az építési övezeti előírás, szabályozási terv másképpen rendelkezik.

(6) A tevékenységhez kapcsolódó tárolás, raktározás kizárólag épületen belül folytatható. Nem vonatkozik az előírás olyan tevékenységekre, melyek gyakorlásának alapvető feltétele a szabadtéri tárolás biztosítása (pl. építőanyag telep, gépkocsi kölcsönző).

30. Az IP jelű iparterületek övezetei²⁶³

74. § IP-ET-XVIII építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 42-45. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt kiegészítéssel és eltéréssel kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben az ipari és raktározó építményeken kívül új épületeként:

- a) üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
- b) üzemi jellegű szolgáltató építmények,
- c) a terület kiszolgálásához, ellátásához szükséges építmények,
- d) közlekedési és szállítási építmények,
- e) termékvezetékek,
- f) irodaépületek

helyezhetők el.

(3)²⁶⁴

(4)²⁶⁵

(5) A terület övezeti előírások szerinti mértékű zöldfelületeit a szabályozási terven jelölt helyen, a telekhatár mentén, illetve a védendő létesítmények és a lakóterület felőli területrészein, többszintes (fa- és cserjeszint) növénytelepítéssel védelmi célú zöldsávként kell létrehozni és fenntartani.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IP-ET-XVIII	3000 m ²	Szabadon álló	25%	35%	3,0	35,5 m ^G 8,0 m ^E	40%	0,7 m ² / m ²

^G az új gázturbina körüli építési helyen

^E egyéb építési helyen

31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei²⁶⁶

75. §²⁶⁷ M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6, M-XVIII/7, M-XVIII/R építési övezet

Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
M-XVIII/1	1500 m ²	Szabadon álló	50 ‰	45 ‰ 55 ‰ ^R 60 ‰ ^{LD}	3,5 m	12,0 m	25 ‰ 20 ‰ ^{LD}	1,5 m ² / m ² 2,0 m ² / m ²
M-XVIII/2	2000 m ²	Szabadon álló	45 ‰	45 ‰	6,0 m	20,0 m	25 ‰	2,4 m ² / m ²

²⁶² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁶³ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁶⁴ 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (3) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²⁶⁵ 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (4) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²⁶⁶ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁶⁷ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

M-XVIII/3	1500 m ²	Zárt sorú	50 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m ² /m ²
M-XVIII/4	3000 m ²	Szabadon álló	25 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m ² /m ²
M-XVIII/5	5000 m ²	Szabadon álló	50 %	45 %	3,5 m	16,0 m	25 %	1,8 m ² /m ²
M-XVIII/6	5000 m ²	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25%	1,5 m ² /m ²
M-XVIII/7	1500 m ²	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	6,0 m	25%	1,0 m ² /m ²
M-XVIII/R**	1500 m ²	Szabadon álló	75%	45%,55%*	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m ² /m ²

^{ID} intézményi dominancia esetén

* állandósult raktárfunkció esetén

** rehabilitálandó terület**

R raktár funkció

76. § M-XVIII/Ü építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 46. § (13) bekezdése szerinti intézményi dominanciát kell biztosítani.

(2) Az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el, nem publikus funkció nem alakítható ki.

(3)²⁶⁸ Parkolóház érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára a 60 m-t nem haladhatja meg.

(4) A főútvonal szabályozásával érintett telkek szélessége csak abban az esetben csökkenthető, ha a telek területe a csökkentést követően sem lesz 500 m²-nél kisebb.

(5)²⁶⁹ Építési hely az L2/A-XVIII/Ü-1 építési övezetben előírtakkal megegyezően:

a) előkert mérete: 0 m

b) hátsókeret mérete: 6,0 m

c) telkenkénti átépítésnél a benyúló épületszárnyak esetében az oldalkert 5,25 m szabályozási terven közölt mintaterek szerint.

(6)²⁷⁰ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
M-XVIII/Ü	500 m ² 430 m ² ^{210%/}	Zárt sorú	65 %	60 %	3,5 m	10,5	20 %	2,5 m ² /m ²

^{USZ} Kizárólag az Üllői út tervben előírt tervezett szabályozás megvalósítását szolgáló telekalakítás esetén

77. § M-XVIII/Z építési övezet

(1) Az építési övezet területét elsődlegesen védelmi célú zöldfelületként kell rendezni és fenntartani, mely megfelelő kialakítás és közhasználat mellett, másodlagosan rekreációs céllal is hasznosítható.

(2) A területen elhelyezhetők:

a) a terület fenntartásához szükséges építmények,

b) a pihenés (sétaút, pihenőhely) és testedzés (tornapálya) építményei,

c) az ismeretterjesztés építményei.

(3)²⁷¹ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
M/XVIII/Z	20.000 m ²	Szabadon álló	0 %	2 %	3,0 m	4,5 m	80 %	0,2 m ² /m ²

²⁶⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

²⁶⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

²⁷⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

²⁷¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től