

Budapest XVIII. ker. Csap u. 12. sz.
(Hrsz.: 157418) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2022. február 01.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Csap u. 12.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2022. 02. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157418
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Az ingatlan területe: 404 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-77271 számú térrajz alapján a 157417hrs-ból esik 18 m²
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Ferihegy városrészben a Forgó utca és a Zemplén utca közötti szakaszán elhelyezkedő, 157418 hrsz-ú, 404 m² kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értébecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés 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 a Csap utcában megtalálhatóak:

 - Szennyvízelvezető csatorna.
 - Elektromos energia.
 - Közüzemi vízvezeték.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömri úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.
9. **Általános értécsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.

- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes (tömegközlekedési eszközök megállói kb. 550 m-re).
- A telek mérete kicsi (404 m²), az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan önálló, gyér forgalmú, aszfaltozott úton közelíthető meg.

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, egyéb jellemzők	Terület (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ferihegy	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, 70-80 m ² -es bontandó épülettel és melléképületekkel	439	79700
Erzsébettelep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, Üres, körbekerített. 25% beépíthetőség, sorház, vagy 4 lakásos társasház építhető rá	996	75300
Erzsébettelep	lakóövezeti telek	18. és 10. kerület határában. Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség. Kialakítható legkisebb telekméret 2000 m ² .	18525	35000
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, új parcellázású építési övezetben 750-1050 m ² összközműves telkek, 25% beépíthetőség, telkenként 2 db lakóház építhető.	750	76200
				266200
Átlagos m ² ár:				66.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. január hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, állapotára.

12. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

18.826.000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-nyolcszázhuszonhatezer forint

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

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

Budapest, 2022. február 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.





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/52876/2022

2022.02.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 157418 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Csap utca 12.

I.RÉSZ

1. 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 0 404 0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75709/1992/1992.03.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 63167/2/2007/07.02.01

- a T-72271 számú térrajz alapján a 157417 hrsz.-ból elvlik 18 m2.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



157456

(157408)

36

21

39

41

157453

157454

157452

157450

157410/2

157449

157451

157410/1

15

157448

157413

157414

157446

157447

157416

157415

157445

157444

157417

157442

157420

157418

157443

157421

157419

157440

157424

157422

157439

157423

6

157425

157426

157436

157428

157427

157435

157429

26

431

Abaújvár utca

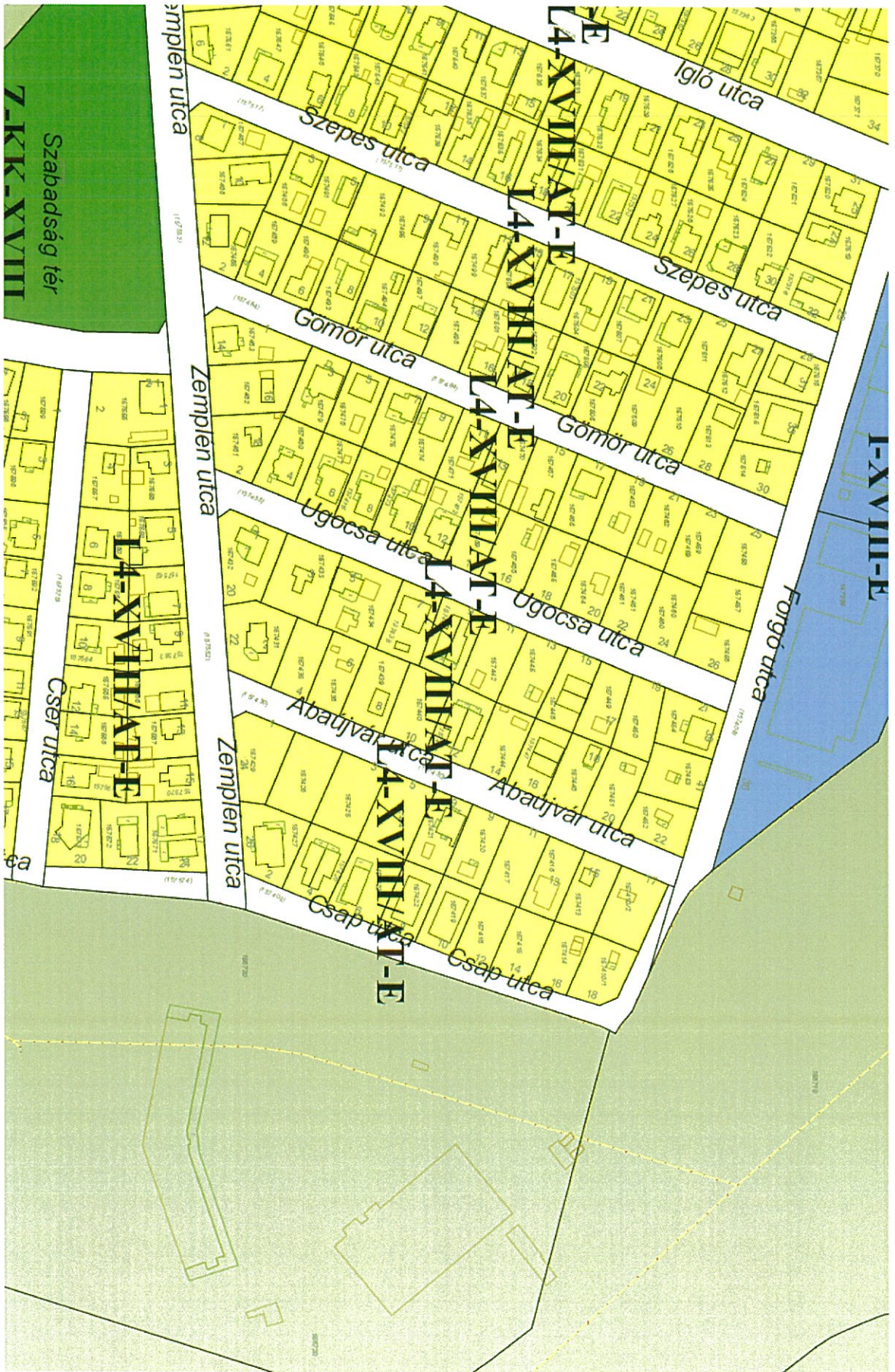
Csap utca

156720

Zemplén utca

57552)

17



Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4 -XVIII/NT-E-Z	400 m ²	Zártosrú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m ² / m ²

43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-V1 építési övezet¹⁸¹

(1) Az újonnan kialakítható telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(2)¹⁸²

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szinterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

b) Részleges közművesítettség esetén, közüzemi szennyvízelvezetés hiányában az a) pontban meghatározott funkciók csak az alábbi előírások együttes teljesülése esetén helyezhetőek el:

ba) a szennyvízkezelés módja környezetvédelmi szempontból igazolt,

bb) a meglévő, illetve a megépítendő műtárgy kielégíti a műszaki, környezetvédelmi, víz és talajvédelmi követelményeket.

(3) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)¹⁸³ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁸⁴ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{185, 186} 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
L4-XVIII/NT-V	800 m ²	Zártosrú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² / m ²
L4-XVIII/NT-V1	800 m ²	szabodonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² / m ²

*Az Üllői út menti teleksor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)¹⁸⁷

44. §¹⁸⁸ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szinterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹⁸⁹ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

c) állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹⁹⁰ Az építési hely meghatározása:

¹⁸¹ A 43. § első sorát módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹⁸² Módosította a 20/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011.VI.30-tól

¹⁸³ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól

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

¹⁸⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸⁵ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹⁸⁶ A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁸⁸ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹⁸⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

- a) az előkert mérete 3,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹⁹¹ Új beépítés esetén az előkerterti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerterti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(6)¹⁹² 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
L4 – XVIII/AT-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint”

(7)¹⁹³ A (6) bekezdés szerinti * kitévővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)¹⁹⁴ Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete 5,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)¹⁹⁵ 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
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹⁹⁶ L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete 3,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(3) 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
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /tkres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁹⁷ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

¹⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹³ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹⁶ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹⁹⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től