

Budapest XVIII. ker. Mikszáth Kálmán utcában elhelyezkedő telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 155079/2



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

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

Budapest, 2019. október 30.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értébecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Mikszáth Kálmán u. 155079/2 hrsz.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2019.09.09-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Művelési ág: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 155079/2
 - Területe: 349 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. Ker. 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., Mikszáth Kálmán u. 155079/2 hrsz-ú 349 m²-es, L4-XVIII/AT-E építési övezetbe sorolt beépítetlen terület 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 Mikszáth Kálmán utcában megtalálhatóak:

 - Elektromos energia ellátás,
 - Közüzemi vízellátás,
 - Közüzemi szennyvízelvezetés,
 - Közüzemi gázellátás.
- 7. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, a Mikszáth Kálmán utca Nefelejcs utca és az Aranyeső utca közötti szakaszán helyezkedik el.
- 8. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 182-es és a 184-es autóbuszok a Nefelejcs úton (~ 200 m) közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 jelű metró végállomásával).
- 9. Általános értécsökkentő tényezők:**
 - Annak ellenére, hogy a terület L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el, a terület szélessége (~ 9,40 m) nem teszi lehetővé lakóépület elhelyezését (a PPVSZ min. 3 m oldalkertet ír elő).

- Az ingatlan egy részét (202 m²-t) a 155079/1 hrsz-ú ingatlanhoz, másik részét (147 m²-t) a 155082 hrsz-ú ingatlanhoz lekerítették.
- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

Megjegyzés: A T-87628 változási vázrajz a 155079/1-2 és 155082 hrsz ingatlanok összevonása és újraosztását követően a 155079/2 hrsz-ú ingatlanból 202 m²-t a 155079/1 hrsz-ú ingatlanhoz (újraosztást követően a 155082/1 hrsz.), 147 m²-t a 155082 hrsz-ú ingatlanhoz (újraosztást követően a 155082/2 hrsz.) csatolnak.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan előtt, a Mikszáth Kálmán utcában 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.

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Lónyaytelep,	lakóövezeti telek	Villany, víz, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 18 m utcafront, kovácsoltvas kerítés.	415	60000
Lónyaytelep, Széchenyi utca	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, nyeles telek, 35% beépíthetőség, 30 m ² bontandó épület.	396	44200
Bókaytelep, Baross utca	Lakóövezeti telek	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna, villany a telekhatáron, 3 lakás és 2 üzlet tervdokumentációval.	811	49200
Lónyaytelep, Szegfű utca	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 14 m utcafront, 35% beépíthetőség.	605	52900
Liptáktelep, Bartók L. utca	L2/A-XVIII/Ü4	Villany az utcában, víz, gáz, csatorna telken belül, 13 m utcafront, 65% beépíthetőség.	555	89900
Liptáktelep, Bartha L. utca	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, nyeles telek, 3,5 m utcafront, 30% beépíthetőség.	540	28700
Gloriett-telep, Közdülő út	Építési telek	Víz telken belül, belterületbe vonás folyamatban.	500	30000
Szent Lőrinc lakótelep, Méta u.	Gazdasági övezet	Besence u.-Méta u.-Ipacsfa u. által határolt területen, 45% beépíthetőség, kereskedelmi,	5000	44500

	szolgáltató és irodai funkciójú épületek építhetők		
Átlagos kínálati bruttó m ² ár:	46.800 Ft/m ²		

Megjegyzés:

- A fenti, internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. február hó.
- Az Önkormányzat, mint az ingatlan tulajdonosa nincs birtokban, a terület a két szomszédos, 155079/1 és a 155082 hrsz-ú ingatlanokkal képez egységet. Az ingatlan jogállása tulajdoni lap szerint tisztázott, de a tulajdonos nincs birtokban, ezért a fentiekben megadott forgalmi érték megállapítását 40% csökkentéssel vettük figyelembe.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

9.772.000 Ft, azaz Kilencmillió-hétszázhetvenkétezer forint

Megjegyzés:

- Az ingatlan értékesíthetősége erősen korlátozott. A birtokban lévő szomszédos ingatlanok tulajdonosai vételi pozícióban vannak, míg az Önkormányzatnak természetes más vevője nincs, ezért az értékesítés során az alku a meghatározó. Az így kialakult árak 30-50%-ban eltérhetnek a fenti értéktől.

12. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak: irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő. A kerületben a szokványos hasznosításra (hobby telkek művelése, sport és szabadidős tevékenység céljára) bérbe adott területek éves bérleti díja: 220-240 Ft/m²/év. Az egyéb kereskedelmi tevékenységre bérbe adott területek bérleti díja ≈ 1200 Ft/m²/év.

Az ingatlan hozamszámításon alapuló bruttó értéke:

1.005.000 Ft, azaz Egymillió-ötezer forint.

Megjegyzések:

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 240 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 12 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.

- A bruttó 9.772.000 Ft forgalmi értéket, valamint a 240 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 116,67 év.

Javasolt éves bruttó használati díj:

83.760 Ft/év, azaz Nyolcvanháromezer-hétszázhatvan forint/év.

Megjegyzések:

- A javasolt használati díj bruttó 240 Ft/m²/év fajlagos érték figyelembe vételével történt.

A terület kalkulált bruttó éves gondozási díja:

83.667 Ft/év, azaz Nyolcvanháromezer-hatszázhatvanhét forint/hó.


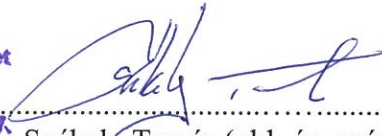
Megjegyzések:

- Az éves gondozási díj a terület 8-szori kaszálása (15 Ft/m²/alkalom + ÁFA), és a kaszálék elszállításának (3000 Ft/alkalom + ÁFA) figyelembe vételével történt.
- **A fentiekből megállapítható, hogy a terület gondozásának díja, valamint a területre elkérhető használati díj értékarányos.**

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

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

Budapest, 2019. november 27.

	<p>Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.</p>	
<p>Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.</p>		<p>Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.</p>



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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/417530/2019

2019.09.09

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 155079/2 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII.KER. Mikszáth Kálmán utca 155079/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alószámla ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	349	0.00		

1. bejegyző határozat: 105773/2/2014/10.03.12
a tulajdoni lap II és III része pótolva.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 105773/2/2014/10.03.12
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 79.§ a)
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 800415/1/2019/19.09.12

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

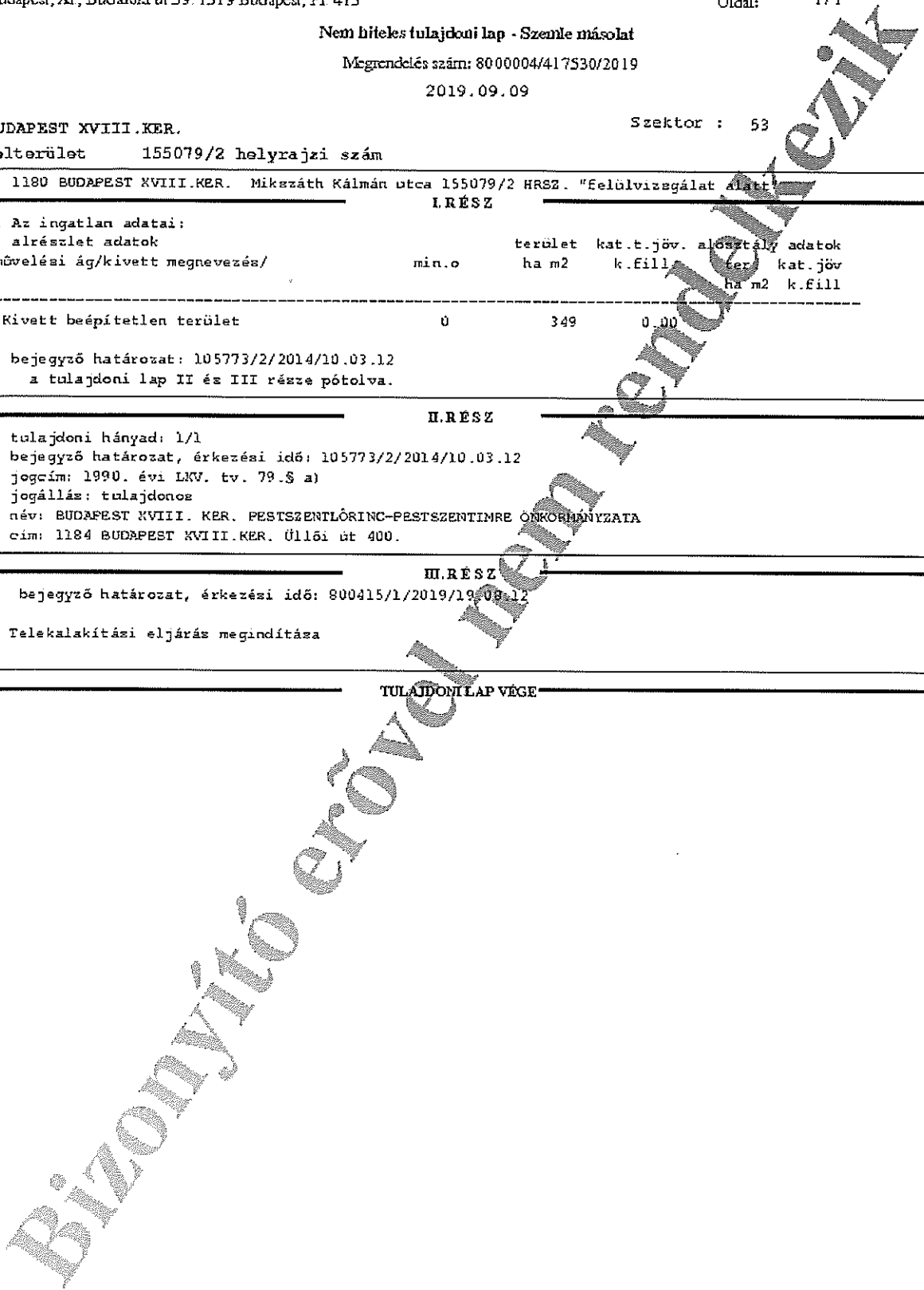
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

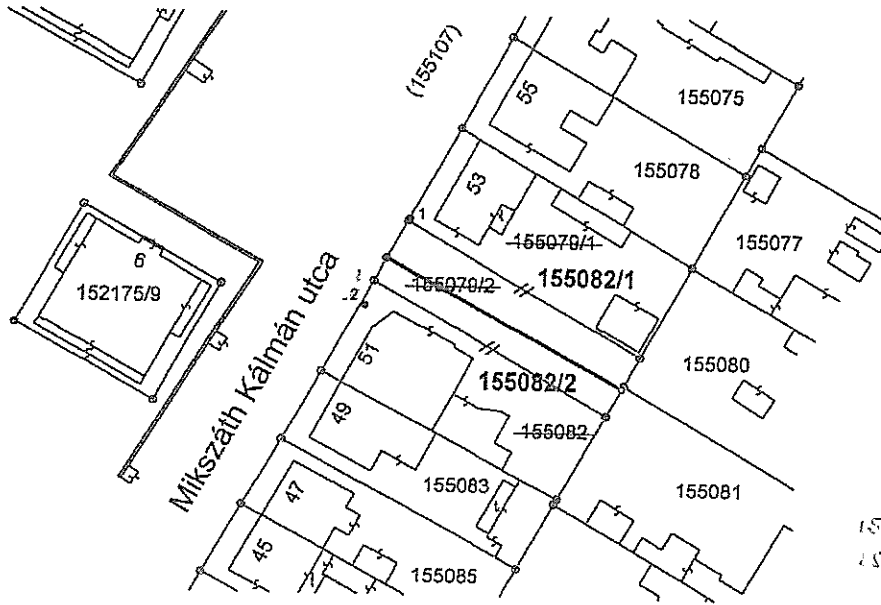


VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 155079/1-2 és 155082 hrsz. összevonása és újraosztása

Méretarány: 1.1000

T-87628



2019.07.28.		
14/357-15/2019		
PM		

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	659741	233919
1.2	659735	233907

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
155079/1		kivett, (Lh. ud. gar.)		0.0544	0.00	155082/1		kivett (Lh. ud. gar.)		0.0746	0.00		
155079/2		Kivett beépítetlen		0.0349		155082/2		Kivett (Lh. ud.e.ép.)		0.0663			
155082		Kivett (Lh. ud. e.ép.)		0.0516									
				0.1409	0.00					0.1409	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Budapest, 2015-04-10

Készítő: Homoródi Gábor.....
földmérő ig.szám: 3042/2008

GEODART KFT.
1034 Bpest, Szőlő u. 23.
Tel: 06-1-445-1195

Minőséget tanúsító: Hacker Mihály.....
Ing.rend.min.szám: 1445/1195
Geod. Terv. Min szám: 01-8731

HACKER MIHÁLY
Kl. földmérő és szemléző mérnök
Ing.sz: 1445/95 Kat: 01-8731
1034 Bpest, Szőlő u. 23.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.
Budapest, 2014. 2015. 04. hó 29. nap

P.H.

Záradékoló:
Ing.rend.min.szám:

2019 JÚL 18.



Sau

2020/2020

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)¹⁵⁴ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁵⁵ A hátsókeret mérete: 7,5 m.”

(6)^{156, 157} 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	Zártosorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² /m ²
L4-XVIII/NT-VI	800 m ²	szabadonálló	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)¹⁵⁸

44. §¹⁵⁹ 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)¹⁶⁰ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- járműtároló,
- háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
- 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)¹⁶¹ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

(5)¹⁶² Új beépítés esetén az előkert építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkert 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)¹⁶³ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési	Kialakítható	Beépítési	Terepszint	Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb
---------	--------------	-----------	------------	------------	-----------	------------	-----------	------------

¹⁵⁴ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁵⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁵⁶ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹⁵⁷ A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁵⁹ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹⁶⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

övezet	legkisebb telek	mód	alatti beépítés	beépítettség	építmény-magasság	építmény-magasság	zöldfelület	szintterületi mutató
L4 – XVIII/A T-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)¹⁶⁴ A (6) bekezdés szerinti * kitevővel 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)¹⁶⁵ Az építési hely meghatározása:

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

(3)¹⁶⁶ 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
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. §¹⁶⁷ L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

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

(2) Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- 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 szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló / ikres*	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)¹⁶⁸ 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.

(2) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

47. § L4-XVIII/AT-V

(1) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 14 m, saroktelek esetében minimum 16 m lehet.

¹⁶⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁷ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹⁶⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től