

Budapest XVIII. ker. Üllői út 403. szám (hrsz.:150861)
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2015.05.18.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 403.

2. **Előzmények:**

150861. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XVIII. ker. Üllői út 403. sz. alatti, 994 m² kiterjedésű ingatlanon egy kétszintes, 3 lakásból álló és egy földszintes, 1 üzlethelyiségből álló épület helyezkedett el. A társasház alapítás 1993-ban megtörtént. Az ingatlanon elhelyezkedő felépítmények közül az üzlethelyiség épülete a karbantartás hiánya és elhagyatottsága következtében mára romossá vált, a lakóépület pedig teljesen megsemmisült.

3. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.05.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

150861 hrsz-ú ingatlan:

- Az ingatlan megnevezése: társasház tulajdon
- Hányad: 1/1
- Területe: 994 m²
- A tulajdonjogot a 150861/0/A/1-3 és a 150861/0/B/4

150861/0/A/1 hrsz-ú ingatlan:

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 29/227
- A lakás alapterülete: 29 m²
- Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere 1/1 (hibás bejegyzés)
- Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

A társasháztulajdont alapító okirat szerint:

150861/0/A/2 hrsz-ú ingatlan:

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 115/227
- A lakás alapterülete: 115 m²

150861/0/A/3 hrsz-ú ingatlan:

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 37/227
- A lakás alapterülete: 37 m²

150861/0/B/4 hrsz-ú ingatlan:

- Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
- Eszmei hányad: 46/227
- Az üzlethelyiség alapterülete: 46 m²

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

5. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Üllői út 403. szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a bontásra ítélt, romos, részben elbontott felépítmények forgalmi értékét. Az értékbecslés a 994 m²-es telek, valamint a társasházi öröklakásokhoz és üzlethelyiséghez tartozó, eszmei hányad alapján megosztott telekrészek forgalmi értékének meghatározására korlátozódik.

6. 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.

7. Közműellátottság:

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

Az alábbi közművek az Üllői úton megtalálhatóak:

- Elektromos energia ellátás,
- Közüzemi vízellátás,
- Szennyvízelvezető csatorna (telken belül),
- Közüzemi gázellátás.

8. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonal mentén, családi házas övezet szélén helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök (36-os, 93-as, autóbusz, 50-es villamos) megállói a Baross utcában, illetve az Üllői úton megtalálható.

10. 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.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- A telekingatlanon található felépítmény egy részét elbontották, a megmaradó része szanálásra ítélt Az ingatlan-nyilvántartásban, mint társasház szerepel, ami nem fedi a valóságot. Az ingatlan szeméttel, építési törmelékkel terhelt.
- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- A telekingatlanra jelenleg a közművek nincsenek rákötve.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, L2/A-XVIII/Ü övezetben helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen van.
- A telek méreteit figyelembe véve a szanálásra ítélt épület elbontásával egy többlakásos társasház építésére is alkalmas területhez juthatunk.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, csatorna telken belül, villany az utcában	723	33.200 Ft/m ²

Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	804	26.000 Ft/m ²
Bókaytelep	L4-es építési telek	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs	1082	20.240 Ft/m ²
Bókaytelep	építési telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1070	25.230 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	804	26.740 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	916	25.110 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz telken belül, csatorna az utcában	1078	25.050 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	802	27.180 Ft/m ²
Átlagos kínálati m ² ár:				26.090 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát korrekció nélkül elfogadtuk, tekintettel az ingatlan tulajdonviszonyaira, illetve a vizsgált ingatlan paramétereire (központi elhelyezkedés, kedvezőbb beépíthetőség) amik jobbak a kínálati ingatlanokénál.

13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

25.844.000 Ft, azaz huszonötmillió-nyolcszáznegyvennégyezer forint

A fenti forgalmi érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.

Megjegyzés: Az értékbecslés kizárólag a földterületre korlátozódik, és nem vettük figyelembe az épület bontási költségeit.

14. Az eszmei hányadokhoz tartozó értékek:

A 150861/0/A/1 hrsz-ú ingatlanrész bruttó forgalmi értéke:

25.844.000 x 29/227 ≈ 3.302.000 Ft, azaz hárommillió-háromszázkettőezer forint

Megjegyzés: Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat

Eszmei hányad: 29/227

A 150861/0/A/2 hrsz-ú ingatlanrész bruttó forgalmi értéke:

25.844.000 x 115/227 ≈ 13.093.000 Ft, azaz tizenhárommillió-kilencvenháromezer forint

Megjegyzés: Eszmei hányad: 115/227

Magántulajdon



Romos épület, bontási törmelékkel terhelt ingatlan





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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/189189/2015

2015.05.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 150861/0/A/1 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 403. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	29	1 0	29/227	társasági
-------	----	-----	--------	-----------

Bejegyző határozat: 215624/1/2004/04.06.15

2. bejegyző határozat: 259607/1993/1993.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58075/1/2005/05.01.27

jogcím: visszavásárlási jog gyakorlása

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE POLGÁRMESTERE

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/189180/2015

2015.05.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 61

Belterület 150861 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 403. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett lakóház, udvar, garázs	0	994	0.00	

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 259607/1993/1993.12.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 150861/A/1-3 és a 150861/B/4 számú különlapok tartalmazták.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Kemény Zsigmond utca





28. § L2/A-XVIII/Ü építési övezet

(1) 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.

(2) Kisipari funkció az épületek udvari traktusában elhelyezhetők.

(3) Parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonás engedélyezhető, de az e célból létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 m-t.

(4) Az építési övezetben – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – az előkert legkisebb mérete 5 m.

(5) Az Üllői út tervezett szabályozása az utat északon határoló telkeket terheli. Szabályozási terv hiányában az érintett telkek beépítése során az előkert méretét az Üllői út 40 m-es szabályozásához szükséges területbiztosítás figyelembe vételével kell meghatározni.

(6) A hátsókert legkisebb mérete az Üllői utat északon határoló telkeken 6,0 m, a többi telken 10,5 m.

(7) Az Üllői utat délről határoló, újonnan beépülő telkek utcai telekhatárán kerítés nem építhető, de az ingatlanhatárokat a burkolatban jelezni kell. A meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

(8) 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
L2/A - XVIII/Ü	500 m ²	Zárt sorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

Megjegyzés:* kivéve a IV. fejezet 23. számú szabályozási terv 2. pontjában foglalt helyszínt.

Városgazda XVIII. k.
Nonprofit Zrt
Elidegenítés
1181 Budapest, Bar
Tél: 280-355
13.