

Budapest XVIII., Üllői út 755. (Török Bálint u. 1.)  
sz. (Hrsz: 145778) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslésének aktualizálása



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere  
dr. Mester László  
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Budapest XVIII. ker. Vagyonk18 Zrt.

Budapest, 2010. július 30.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Üllői út 775. (Török Bálint u. 1.)

2. Az ingatlan megnevezése: Kivett mentőállomás

3. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: 145778  
Telek területe 632 m<sup>2</sup>

4. Az ingatlan tulajdoni jellege:

A 2009. 05. 11-én kiadott tulajdoni lap másolat szerint:

Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1

Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

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

6. A megbízás tárgya:

Természetben a Budapest XVIII., Üllői út és a Török Bálint utca sarkán elhelyezkedő ingatlan 2007. február 01-én kelt forgalmi értékebecslésének aktualizálása, a hozzá tartozó 632 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekkel.

7. Az igényelt vagyonértékelési forma:

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

8. A földterület adatai: 632 m<sup>2</sup>

9. Beépített alapterületek:

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Iroda	21,17	Parketta	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Iroda	17,19	Parketta	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Közlekedő folyosó	11,96	Parketta	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Előtér	16,32	PVC	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Iroda	20,84	Parketta	elhasználódott	Csempe + festés	elhasználódott
Mosogató	2,76	PVC	elhasználódott	Tapéta + festés	elhasználódott
Zuhany-előtér	11,29	PVC	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Zuhanyzó	1,00	Beton	elhasználódott	Csempe + festés	elhasználódott

WC	3,57	Műkö	elhasználódott	Csempe + festés	elhasználódott
Gyermek váró	14,78	Szőnyegpadló	elhasználódott	Tapéta + festés	elhasználódott
Személyzet i WC + előt. + mosdó	7,17	Műkö	elhasználódott	Csempe + festés	elhasználódott
Iroda	14,86	Parketta	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Előszoba	8,05	Parketta	elhasználódott	Tapéta + nádfonat	elhasználódott
Pihenő	21,95	Parketta + szőnyegpadló	elhasználódott	Tapéta	elhasználódott
Zuhanyzó + WC	2,29	Kerámia lap	elhasználódott	Csempe + tapéta	elhasználódott

Összes alapterület: 157,20m<sup>2</sup> (~157 m<sup>2</sup>)

Megjegyzés: Az épület részben alapincézett, a pincelejáró és a padlásfeljáró hiánya miatt (leszerelték) a pince alapterületét nem állt módunkban lemérni.

#### 10. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Hagyományos építési mód

#### 11. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, kisméretű égetett téglából. A teherhordó falak 38 cm vastagságúak, a válaszfalak túlnyomórészt gipszkarton falak. Külső kőporos vakolata hiánytalan.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korából borított gerendás fafödémre lehet következtetni.
- Tetőszerkezet: Fa szerkezetű kontyolt nyeregtető. A zuhany előtér, zuhanyzó, WC, mosdó + előtér alkotta bővítmény lapos tetős, bitumenes lemezfedéssel. A padlástér a szemrevételezés időpontjában nem volt megközelíthető, ezért a szerkezeti elemek állapota nem állapítható meg. A tető héjazat égetett agyagcseréppel megoldott.

#### 12. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Közcsatorna a Török Bálint utcában.
- Közüzemi gázellátás a Török Bálint utcában.
- A felépítmény fűtése hőtárolós elektromos kályhakkal történik, melegvíz ellátása jelenleg nincs megoldott.

- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt). Az elektromos vezetékek a falra szerelt védősínben húzódnak.

### 13. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, a Béke tértől ~ 400 m-re, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

### 14. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfalt úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 50-es villamos megállója ~ 10 perc járásra.

### 15. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épületen fűtése korszerűtlen (hőtárolós elektromos kályhák).
- A pince és a padlás megközelíthetősége jelenleg nincs biztosítva.
- Az épület alaprajzi elrendezése nem kedvező.
- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az épület kora, belső burkolatai elhasználódtak, teljes felújításra szorulnak.
- Az ingatlan közművekkel való ellátása nem kielégítő.

### 16. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Budapest belterületén helyezkedik el, jó infrastrukturális ellátással.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló területen helyezkedik el.
- Az ingatlan ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosított.
- Az ingatlan körbekerített, előkertes épülettel.

### 17. A vagyonértékelés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

A felépítmény forgalmi értéke:

$$157 \text{ m}^2 \times 95.000 \text{ Ft/m}^2 = 14.915.000 \text{ Ft, azaz}$$

Tizennégymillió-kilencszáztizenötezer forint

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

$$460 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ Ft/m}^2 = 11.960.000 \text{ Ft, azaz}$$

Tizenegymillió-kilencszázhatvanétezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**


**26.875.000 Ft, azaz huszonhatmillió-nyolcszázhatvenötezer forint**


**Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

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

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

Budapest, 2010. július 30.

  
.....  
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Vagyon18 Zrt.

  
.....  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Vagyon18 Zrt.

VAGYON18 ZRT.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel.: 290-31-65  
13.



Udvari homlokzat





Előszoba a hátsó bejáratnál



Mosdó



WC



Zuhanyzó + WC



Gyermek váró



Zuhanyzó



Udvari homlokzat



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XL, Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2009.05.11

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 145778 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. 0116i út 775.  
1182 BUDAPEST XVIII.KER. Török Bálint utca 1. A.

### 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 mentőállomás	0	632	0.00	
-----------------------	---	-----	------	--

### II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 361947/1/2003/00.04.26

jogcím: 1990.évi.LXV.tv.

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST 0116i út 400

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége



Üllői út

Üllői út

Vécsesti u.

Vécsesti u.

Bihar u.

632/11

(147022)

147023

147025

145774

145775

145776

145777

145778

145779

145780

145781

145782

145783

145784

145785

145786

145787

145788

145789

145790

145791

145792

145793

145794

145795

145796

145797

145798

145799

145800

145801

145802

145803

145804

145805

145806

145807

145808

145809

145810

145811

145812

145813

145814

145815

145816

145817

145818

145819

145820

145821

145822

145823

145824

145825

145826

145827

145828

145829

145830

145831

145832

145833

145834

145835

145836

145837

145838

145839

145840

145841

145842

145843

145844

145845

145846

145847

145848

145849

145850

145851

145852

145853

145854

145855

145856

145857

145858

145859

145860

145861

145862

145863

145864

145865

145866

145867

145868

145869

145870

145871

145872

145873

145874

145875

145876

145877

145878

145879

145880

145881

145882

145883

145884

145885

145886

145887

145888

145889

145890

145891

145892

145893

145894

145895

145896

145897

145898

145899

145900

145901

145902

145903

145904

145905

145906

**EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT**

(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
L4 XVIII/NT-E2	800 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	60%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(9)<sup>64</sup> A Rendelet 3. számú mellékletében 74-es számon jelölt szabályozási terv területén a lakásszámot a Rendelet IV. fejezetének „A 74. számú szabályozási terv területén” címszó alatt található előírásoknak megfelelően kell meghatározni.

**41. § L4-XVIII/NT-E3 építési övezet**

(1) Az építési telken csak egy épület építhető, a tároló és egyéb funkciók elhelyezését is ebben az épületben kell megoldani. A tetőtér beépíthető.

(2) Az épületeket utcával párhuzamos gerincű, cserépfedéses magastetővel kell kialakítani.

(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb kétlakásos épületek építhetők.

(4) A kötelező hátsókert zöldfelületként alakítandó ki.

(5) 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/NT-E3	1000 m <sup>2</sup>	Ikres	25%	25%	3,5 m	4,5 m	60%	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**42. § L4-XVIII/NT-E-Z építési övezet**

(1) Az építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el.

(2) A lakóépületen kívül a lakosság alapellátását biztosító kereskedelmi és szolgáltató épület is elhelyezhető.

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 12 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(4) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m

b) a hátsókert legkisebb mérete: 7,5 m.

(5) A zárt sorúan összeépülő épületegyüttes, folyamatos utcai homlokzathossza nem haladhatja meg a 70 m-t. A zárt sorúan összeépülő épületegyüttes utolsó tagjának kialakításánál, a telek oldalhatárától legalább 3,75 m oldalkertet kell biztosítani.

(6) Az összeépülő épületegyüttes megjelenésének egységessége érdekében az alkalmazott homlokzati ill. tetőfedőanyagokat, az illeszkedés szabálya szerint kell meghatározni.

(7) Az épületegyüttes tetőinek hajlásszög értéke 45 fok.

(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
L4 XVIII/NT-E-Z	400 m <sup>2</sup>	Zárt sorú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-V1 építési övezet<sup>65</sup>**

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

<sup>64</sup> A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 40. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

<sup>65</sup> A 43. § első sorát módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT

(2) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

(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) Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható, amennyiben a meglévő beépítés figyelembe vételével a városképi illeszkedés követelményei teljesülnek.

(5) A hátsókert legkisebb mérete: 7,5 m.

(6)<sup>66, 67</sup> 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/NT-V	800 m <sup>2</sup>	Zártorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% <sup>NL</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L4-XVIII/NT-V1	800 m <sup>2</sup>	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\* 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)<sup>68</sup> Az L4-XVIII/NT-V1 övezetben az elhelyezhető lakások számát a beépíthetőség kritériumai korlátozzák.

44. §<sup>69</sup> L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2) 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 (ahol azt az önkormányzat állattartási rendelete lehetővé teszi) 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) Az építési hely meghatározása:

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

(5) Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok vagy egyéb okból (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér.

<sup>66</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

<sup>67</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>68</sup> A 43. §-t új (8) bekezdéssel egészítette ki a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>69</sup> A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.