

Budapest XVIII. ker. Gyömrői út 157231 helyrajzi
számú ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. június 21.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Gyömrői út 157231
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017. 06. 13-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157231
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
 - Az ingatlan területe: 488 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. Ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-62598 ftsz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Párkány utcában elhelyezkedő, 157231 hrsz-ú, 488 m²-es ingatlan forgalmi értékbecslése. A megbízás kizárólag a földterület értékbecslésére terjed ki, és nem vettük figyelembe a bérlő által létrehozott lakóépület értékét.
5. **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.
6. **Közműellátottság:**
 - Elektromos energia.
 - Vízellátás ásott kútból (emberi fogyasztásra nem, csak tisztálkodásra alkalmas). Közüzemi vízellátás a Lajta utcában megtalálható.
 - Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik (közcsatorna a szomszédos, Párkány u. 157233 hrsz-ú ingatlanra bekötve, illetve a 157229 hrsz-ú ingatlan előtt a Lajta utcában).
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy I. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, M-XVIII/I munkahelyi övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.

9. 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.

10. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az ingatlan M-XVIII/1 munkahelyi övezeti besorolású.
- Az ingatlan a szomszédos 157230 és 157229 hrsz-ú ingatlantól fizikailag nincs elválasztva.
- Az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be, a többi közmű még az ingatlannal határos közterületen sincs.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, a Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út szomszédságában helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló.

12. 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	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ferihegy	L4-es 35% beépíthető	Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül	565	29.200 Ft/m ²
Ferihegy	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	540	24.100 Ft/m ²
Ferihegy	Lakóövezeti	Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül	498	28.100 Ft/m ²
Ferihegy	Lakóövezeti	Víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában	540	25.700 Ft/m ²
Ferihegy, Abaújtár utca	Lakóövezeti	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	502	25.700 Ft/m ²
Ferihegy	M munkahelyi övezet	Víz, villany telken belül	830	14.300 Ft/m ²
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				24.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 40 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, közművekkel történő elláthatóságára, elhelyezkedésére, méretére, alakjára fekvésére.

13. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

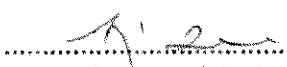
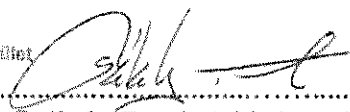
7.174.000 Ft, azaz Hétmillió-százhetvennégyezer forint

Megjegyzés: Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, és a tulajdonos kerítést épít a telekhatárra, az Önkormányzat tulajdonát képező szomszédos 157230 hrsz-ú ingatlanon álló 2 lakásos ingatlanhoz a bejárást biztosítani kell.

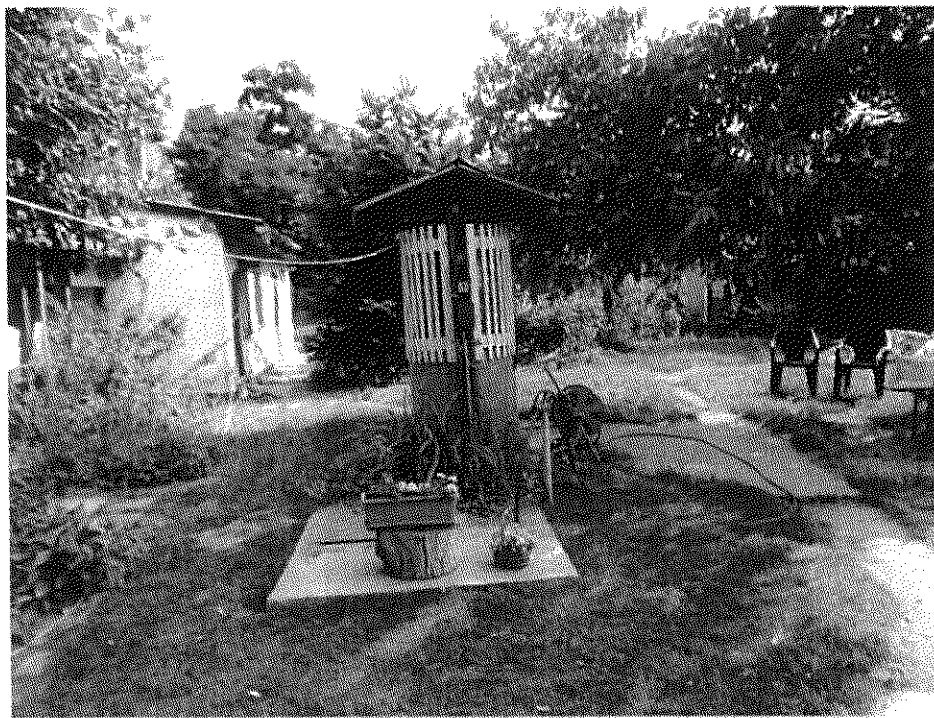
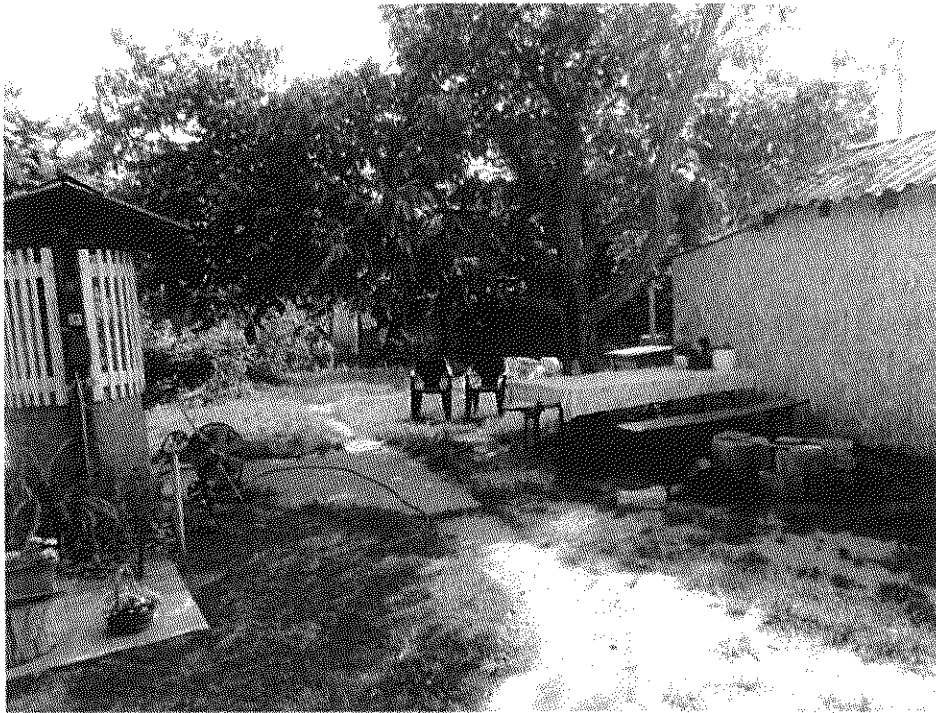
14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

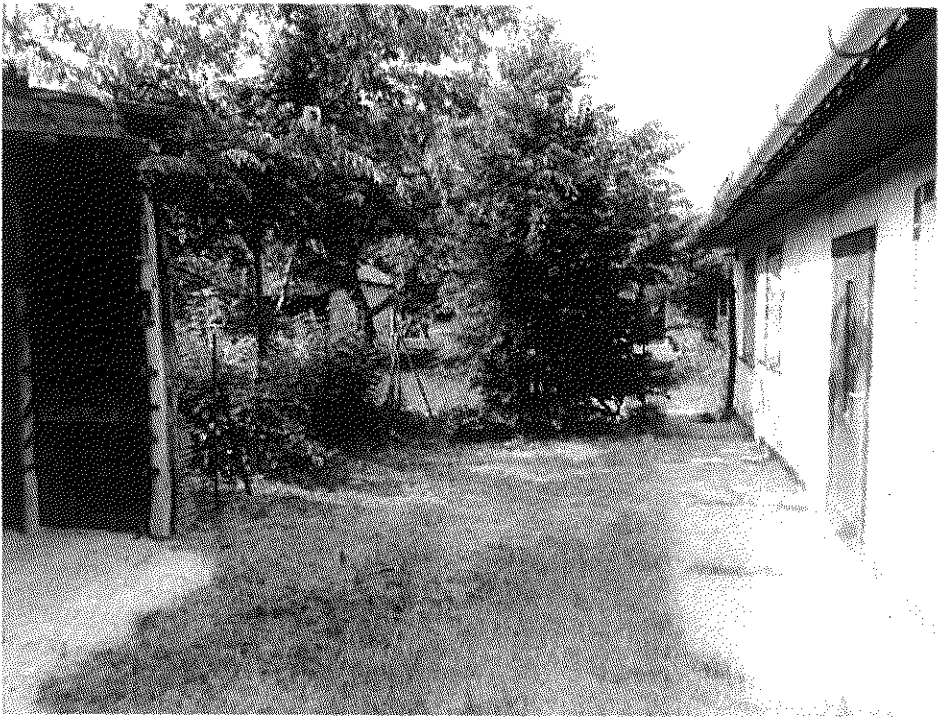
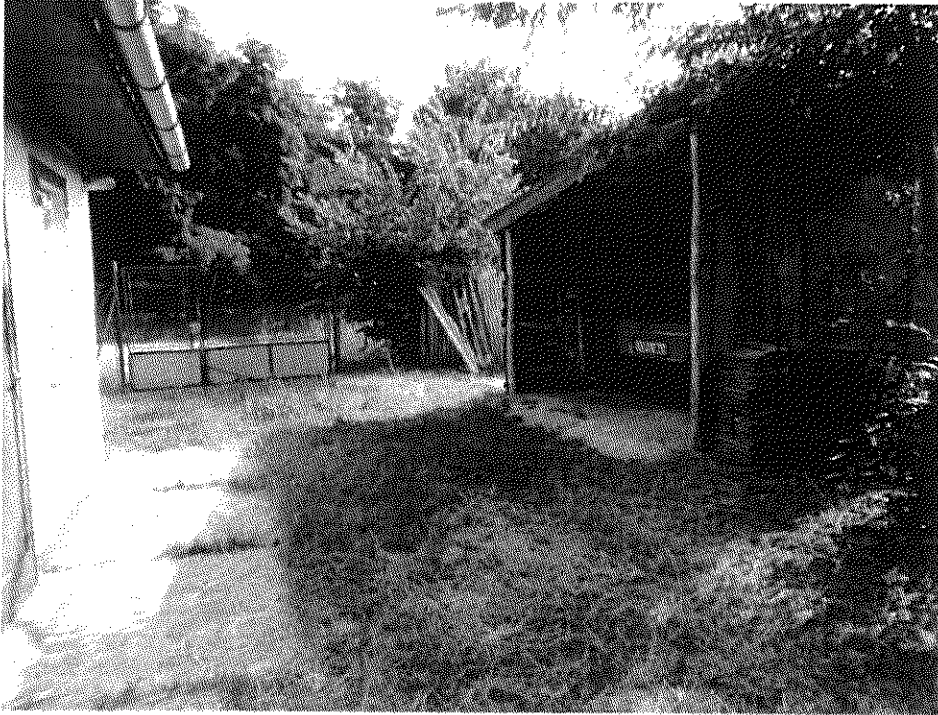
15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. június 21.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Előjegyzés 1181 Budapest, Baross u. Tel: 290-3155 73.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.







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 - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/278243/2017

2017.06.13

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 157231 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Gyomai út 157231 HRSSZ. "Felolvasgató alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alvástály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó	ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

- Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205614/1996/1996.11.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER PESTSZENTILŐRINC-PESTSZENTIIMRE ÖNKORMÁNYZATA POLG. HIV.

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217340/1/1998/98.09.03

- a T-62598 tisz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.

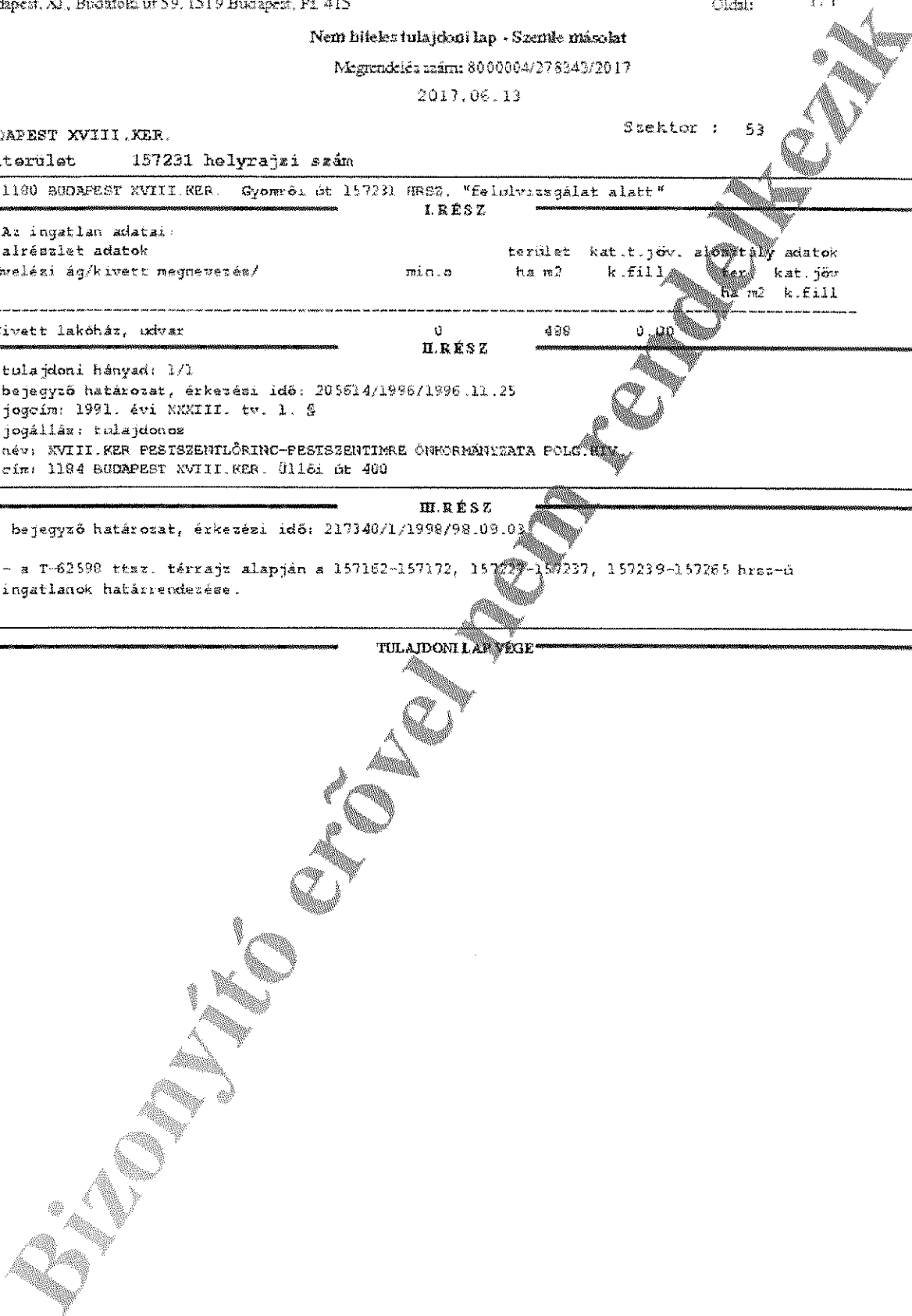
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

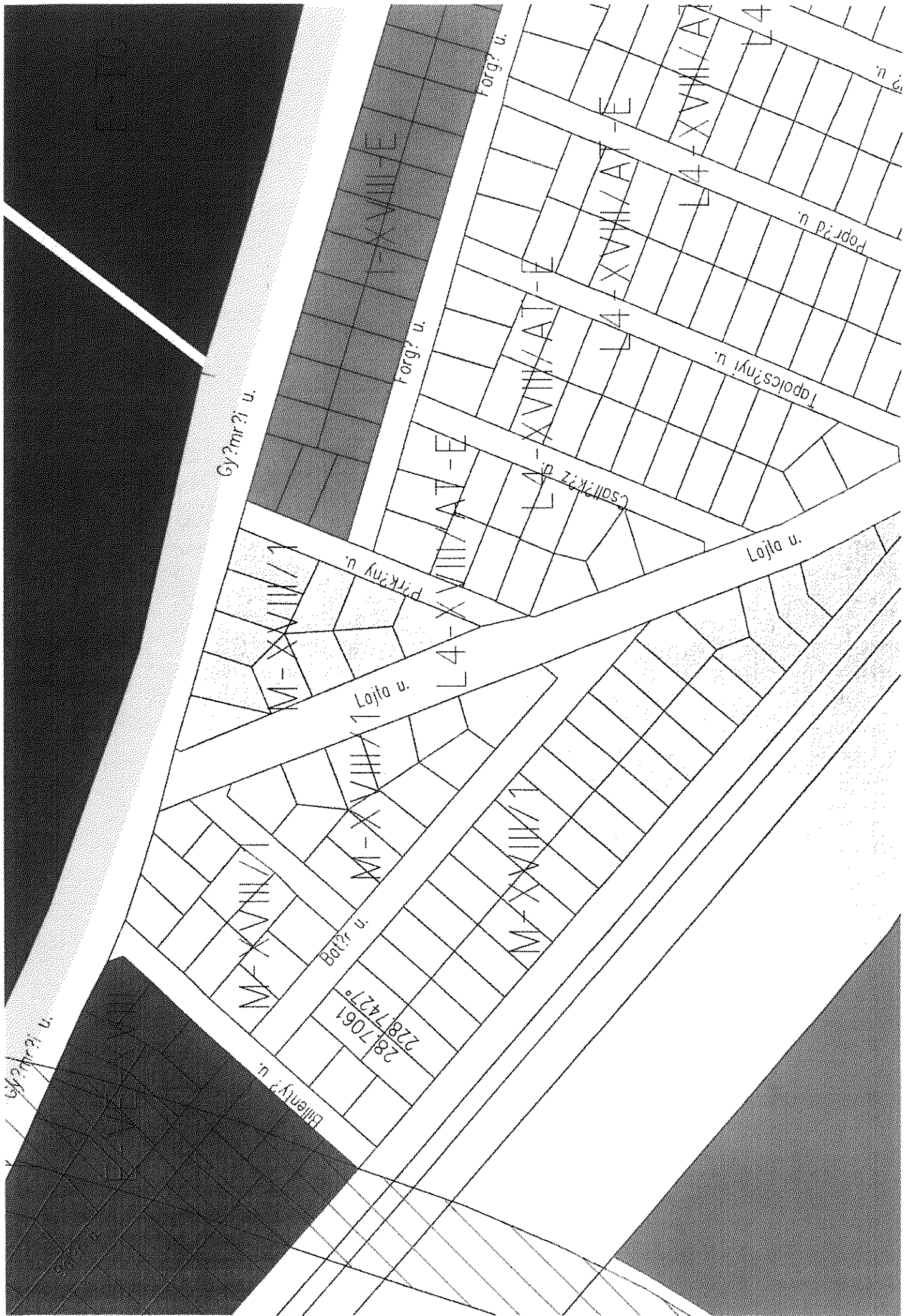
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Gy?mr?i u.

Forg? u.

Forg? u.

Popr?d u.

Tapocs?nyi u.

Csall?k?z u.

Lajta u.

P?rk?ny u.

Lajta u.

Bot?r u.

287 061
2287 427*

Bilenty? u.

Gy?mr?i u.

(4)²⁰⁹

(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 ^a 8,0 m ^b	40%	0,7 m ² /m ²

^a az új gázturbina körüli építési helyen

^b egyéb építési helyen

31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei²¹⁰

75. §²¹¹ M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6 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 % ^a 60 % ^b	3,5 m	12,0 m	25 % 20 % ^b	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
M-XVIII/3	1500 m ²	Zártsorú	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/R**	1500 m ²	Szabadon álló	75%	45%, 55% ^a	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m ² /m ²

^b intézményi dominancia esetén

* allandósult raktárfunkció esetén

** rehabilitálandó terület^c

^c raktár funkció^c

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)²¹² Parkolóház érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára a 60 m-t nem haladhatja meg.

²⁰⁹ 11/2008. (III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (4) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²¹⁰ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től