

Előterjesztés száma:

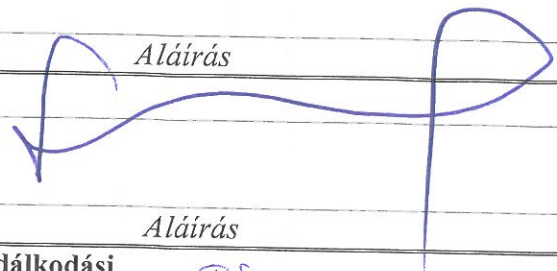
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*

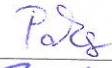
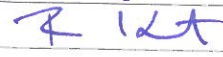
2019. év február hónap 21. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozóan

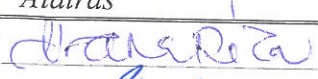
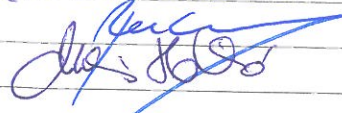
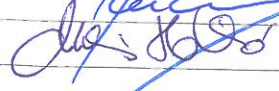
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / <u>minősített többség</u>*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az 1186 Budapest, 150228/150 helyrajzi számú, természetben a Margó Tivadar utcában található beépítetlen terület megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az ingatlan a Budapest XVIII. kerület Méta utca – Ipacsfa utca – Margó Tivadar utca által határolt területen helyezkedik el, területe 4153 m².

Az ingatlan közművekkel nincs ellátva. A közüzemi elektromos áram, víz-, csatorna-, gázellátás az ingatlan határoló utcákban megtalálhatóak.

A vizsgált ingatlan a Gloriett-telepen, Pestszentlőrinc központjához és a XIX. kerület határához közel, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a L7-XVIII/LP építési övezetben helyezkedik el.

Az ingatlan értékcsökkentő tényezője, hogy nincs bekerítve és tömegközlekedési eszközökkel a megközelíthetősége nem kielégítő.

Az ingatlan értéknövelő tényezője, hogy gazdaságilag felértékelődött területen helyezkedik el. Jó az ingatlan infrastrukturális ellátása, Pestszentlőrinc központjához közel található és minden közmű a közvetlen környezetében megtalálható. Az ingatlan gondozott, kedvező beépítési adottságokkal rendelkezik.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét bruttó 203.497.000,- összegben határozta meg.

II.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület Alacskai lakótelep mögött, Almáskert területén található alábbi hat darab építési telek:

- Budapest XVIII. kerület 145111/281 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 18. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 808 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely

- az ingatlan forgalmi értékét bruttó 21.008.000,- összegben határozta meg.
- Budapest XVIII. kerület 145111/282 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 16. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 815 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét bruttó 21.190.000,- összegben határozta meg.
 - Budapest XVIII. kerület 145111/283 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 14. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 819 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét bruttó 21.294.000,- összegben határozta meg.
 - Budapest XVIII. kerület 145111/284 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 12. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 823 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét bruttó 21.398.000,- összegben határozta meg.
 - Budapest XVIII. kerület 145111/285 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 10. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 828 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét bruttó 21.528.000,- összegben határozta meg.
 - Budapest XVIII. kerület 145111/286 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 8. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 832 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét bruttó 21.632.000,- összegben határozta meg.

Az ingatlanok a település központjától távol fekszenek, L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe soroltak. Infrastrukturális ellátásuk nem kielégítő. Az ingatlanok a Határ úttól földúton közelíthetőek meg, az út szilárd burkolattal történő ellátása a tulajdonosok kötelezettsége. Az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanokra a vízbekötés megtörtént.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés, 43. § (1) és (2) bekezdés és 48. § alapján:

„30. §(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága, szükség esetén a tulajdon tárgya, hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – minősített többséggel dönt.

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1186 Budapest, XVIII. kerület Margó Tivadar utcában található, 150228/150 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4153 m² nagyságú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 203.497.000,- Ft, azaz kétszázhárommilliónégyszázkilencvenhétezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2019. augusztus 31.
2. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1188 Budapest XVIII. kerület 145111/281 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 18. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 808 m² nagyságú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 21.008.000,- Ft, azaz huszonegymillió-nyolcezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2019. augusztus 31.
3. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1188 Budapest, XVIII. kerület 145111/282 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 16. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 815 m² nagyságú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 21.190.000,- Ft, azaz huszonegymillió-százkilencvenezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2019. augusztus 31.
4. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1188 Budapest, XVIII. kerület 145111/283 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 14. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 819 m² nagyságú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 21.294.000,- Ft, azaz huszonegymillió-kettőszázkilencvennégyezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére,

sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

5. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1188 Budapest, XVIII. kerület 145111/284 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 12. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 823 m² nagyságú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 21.398.000,- Ft, azaz huszonegymillió-háromszázkilencvennyolcezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

6. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1188 Budapest, XVIII. kerület 145111/285 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 10. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 828 m² nagyságú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 21.528.000,- Ft, azaz huszonegymillió-ötszázhuszonnyolcezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

7. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki az 1188 Budapest, XVIII. kerület 145111/286 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Iharos Sándor utca 8. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 832 m² ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 21.632.000,- Ft, azaz huszonegymillió-hatszázharminckétezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

Budapest,

2019 FEBR 06.



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet: értékbecslések

Budapest XVIII. ker. Margó Tivadar u. és a Méta u.
között elhelyezkedő 150228/150 hrsz-ú telekingatlan
forgalmi értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2019. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Margó Tivadar u. 150228/150.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.06.20-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 150228/150
 - Az ingatlan területe: 4153 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-63399 ttsz térrajz alapján egyesítve 150228/140 hrsz. alatt a., hozzájön a 150228/102 hrsz-ból 4900 m², b., esedik a 150228/105 hrsz-hoz 96 m², c., esedik a 150228/106 hrsz-hoz 168 m², d., esedik a 150228/107 hrsz-hoz 4589 m², e., esedik a 150228/108 hrsz-hoz 3221 m².
Vezetékjog 91 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 101 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Méta utca, Ipacsfa utca és a Margó Tivadar utca által határolt területen elhelyezkedő 4153 m² kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 2018.06.21-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló utcákban megtalálhatóak:

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

A vizsgált ingatlan a Gloriett telepen, Pestszentlőrinc központjához és a XIX. kerület határához közel, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a L7-XVIII/LP építési övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő. A 36-os autóbuszok a Méta úton a 194-es autóbuszok a Besence utcában közlekednek).

8. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan nincs körbe kerítve.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastruktúrális ellátása jó.
- Az ingatlan gondozott, ideális kialakítású.
- Az ingatlan L7-XVIII/LP lakótelepi övezetbe sorolt jelentős méretű, 4351 m²-es fejlesztési terület, kedvező beépítési adottságokkal.

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.

Összehasonlító adatok:

Ingotlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Szent Lőrinc ltp. Méta utca	Intézményi terület	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, kereskedelmi-, szolgáltató- és irodaépületek építhetők, lakások nem	5000-32484	44500
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 23 m utcafront, 35% beépíthetőség, a telekre egy ikerház és egy önálló ház építhető.	1082	45700
Bélatelep	Vegyes besorolású terület	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, a terület akár 20% lakó, 80% intézményi arányban építhető be, lakóingatlanál a beépíthetőség 35%, intézményinél 45% 12 m magasságig	28000	27900
Erzsébettelep, Gyömrői út 88.	I-XVIII/KI	Gáz, csatorna az utcában, víz, villany telken belül, 3 utca határolja, Gyömrői úti utcafrontja 69 m	4817	39500

Lónyaytelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 3 lakás építhető, vagy a jelenleg rajta álló 130 m ² -es mellé még kettő, 25% beépíthetőség	1450	55100
Lónyaytelep, Gyöngyvirág u.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, 3 lakás is kialakítható.	1212	47000
Ganzkertváros	L4	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 25% beépíthetőség, bontandó épület.	1710	39500
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/NT-E	3 db fejlesztési telek, víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, A telkekre 5-6 lakás építhető.	3644	49000
Szentimre-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 33x43 m-es saroktelek.	1440	50000
				398200
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				44.200 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~10 %-kal növeltük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, beépíthetőségére is.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

203.497.000 Ft, azaz Kétszázhárommillió-négyszázkilencvenhétezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 24.



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

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Előjegyzés
1131 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



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

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.





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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/290080/2018

2018.06.20

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 52

Belterület 150228/150 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Margó Tivadar utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok	
				ter	kat.jöv
				ha m ²	k.Fill
- Kivett beépítetlen terület	0	4153	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 242430/1/2008/08.12.04
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Űllői út 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 88324/1/2001/01.03.19
- a T-63399.ttz térrajz alapján egyesítve a a 150228/100 hrsz alatt. a hozzájön a 150228/102 hrsz-bó 4900m².; b elesik a 150228/105/ hrszhoz 96.m²; c elesik a 150228/106 hrsz-hoz 168.m²; d elesik a 150228/107 hrsz-hoz 4589.m²;; e, elesik a 150228/108 hrsz-hoz 3221.m².

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2011/11.04.07
VezetékJog
91 m² területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 137105/2/2012/12.07.02
VezetékJog
101m² területre 7103/43/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L7-XVIII/LTP-V	2000 m ²	szabadon álló	50 %	50 %	3,0 m	4,5 m	35 %	0,75 m ² /m ²

55. § L7-XVIII/LP építési övezet

(1)¹⁶³ Meglévő épület külső megjelenésének változását eredményező átalakítása, bővítése csak egységesen az építészeti és a településképi illeszkedést egyaránt biztosító módon, a lakópark építészeti egységének megbontása nélkül végezhető. Az épületek, helyiségek rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a rendeltetésváltozásból eredő környezetterhelés nem haladja meg az eredeti rendeltetés környezetterhelését.

(2) 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
L7-XVIII/LP	3000 m ²	Teleszerű	50 %	45%	4,5 m	16,5 m	35%	2,5 m ² /m ²

56. § L7-XVIII/LP-1 építési övezet

(1) Az építési övezet területén lakóépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, irodaház, valamint sportépítmények helyezhetők el.

(2) A területen önálló járműtároló épület nem helyezhető el, terepszint alatti építmény, mélygarázs nem létesíthető.

(3) A meglévő lakótelepi épületek számára kialakított telken új épület nem helyezhető el, de a meglévő lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(4) Újonnan csak magastetős épületek építhetők. A meglévő lapos tetős lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(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
L7-XVIII/LP-1	10.000 m ²	Szabadon álló	0 %	15 %	4,5 m	12,5 m	50 %	0,55 m ² /m ²

57. § L7-XVIII/LP-2 építési övezet

(1) Az épületekben lakások, valamint az épületek közterület felőli földszintjén a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi célú helyiségek, a lakóépületek közös kiszolgáló helyiségei és gépjárműtároló helyezhetők el.

(2)¹⁶⁴ A megvalósult lakóépületek tetőtere a meglévő meglévő tetőkubaturára változtatása nélkül beépíthetők.

(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
L7-XVIII/LP-2	4000 m ²	Zártosú	50 %	50 %	12,5 m	13,5 m	35%	2,4 m ² /m ²

58. § L7-XVIII/DG és L7-XVIII/DG-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el.

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

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

Budapest XVIII. ker. az Alacskai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/281



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 23.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/281 hrsz.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.05.26-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/281
 - A telek területe: 808 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacsikai ltp. mögött,, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 808 m²-es beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
8. **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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacsikai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacsikai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálási m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálási árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálási átlagárat ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.


11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

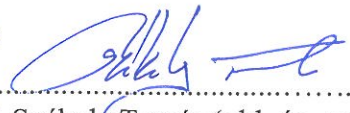
26.000 Ft/m² x 808 m² = 21.008.000 Ft,
azaz Huszonegymillió-nyolcezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.


 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.



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/251314/2017

2017.05.26

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/281 helyrajzi szám

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. k.fill.
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------

- Kivett beépítetlen terület

0

808

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-82870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megoasztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

Budapest XVIII. ker. az Alacsikai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/282



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/282 hrsz.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.07.12-én kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/282
 - A telek területe: 815 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacskai ltp. mögött, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 815 m²-es beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.
4. **Az igényelt vagyoneértékelési 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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
8. **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:

Ingtatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacsikai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacsikai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPVSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.


11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

$26.000 \text{ Ft/m}^2 \times 815 \text{ m}^2 = 21.190.000 \text{ Ft}$,
azaz Huszonegymillió-százkilencvenezer forint


12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.


 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.
 1144 Budapest, Városgazda u. 7.
 Tel: 202 5185 13.


 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/329995/2017

2017.07.12

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/282 helyrajzi szám

"címkézés 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 beépítetlen terület

II.RÉSZ

815

0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

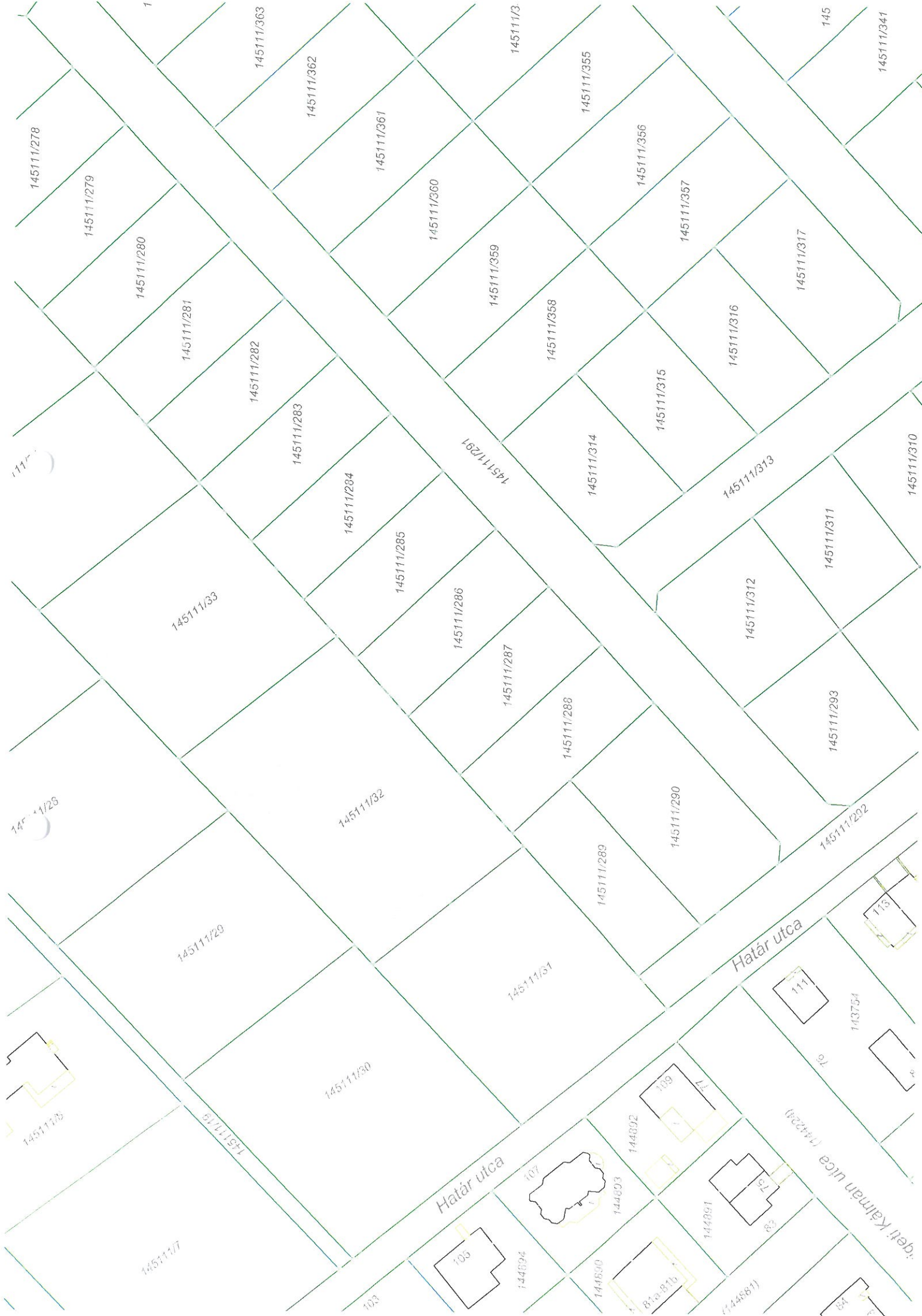
eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-02870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

TULAJDONI LAP VÉGE



(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² / m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² / m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

Budapest XVIII. ker. az Alacskai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/283



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/283 hrsz.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.05.26-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/283
 - A telek területe: 819 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacskai ltp. mögött, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 819 m²-es beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.
4. **Az igényelt vagyoneértékelési 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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
8. **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:

Ingtalan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacsikai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacsikai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPVSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

$$26.000 \text{ Ft/m}^2 \times 819 \text{ m}^2 = 21.294.000 \text{ Ft,}$$

azaz Huszonegymillió-kétszázkilencvennégyezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Főosztály
1131 Budapest, Erzsébet u. 7.
Tel: 988-0189
13.

.....

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.



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/251284/2017

2017.05.26

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/283 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alapszály adatok	
				ter	kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	819	0,00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat azáma: 53414/1/2009/08.12.20.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-02870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

Budapest XVIII. ker. az Alacskai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/284



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/284 hrsz.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.05.26-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/284
 - A telek területe: 823 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacskai ltp. mögött, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 823 m²-es beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
8. **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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacsikai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacsikai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

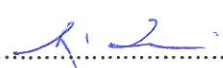

$$26.000 \text{ Ft/m}^2 \times 823 \text{ m}^2 = 21.398.000 \text{ Ft,}$$

azaz Huszonegy millió-háromszázkilencvennyolcezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Forgalmi iroda 1191 Budapest, Szivess u. 7. Tel: 230-3163 13.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.
---	---	---



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/251276/2017

2017.05.26

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/284 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

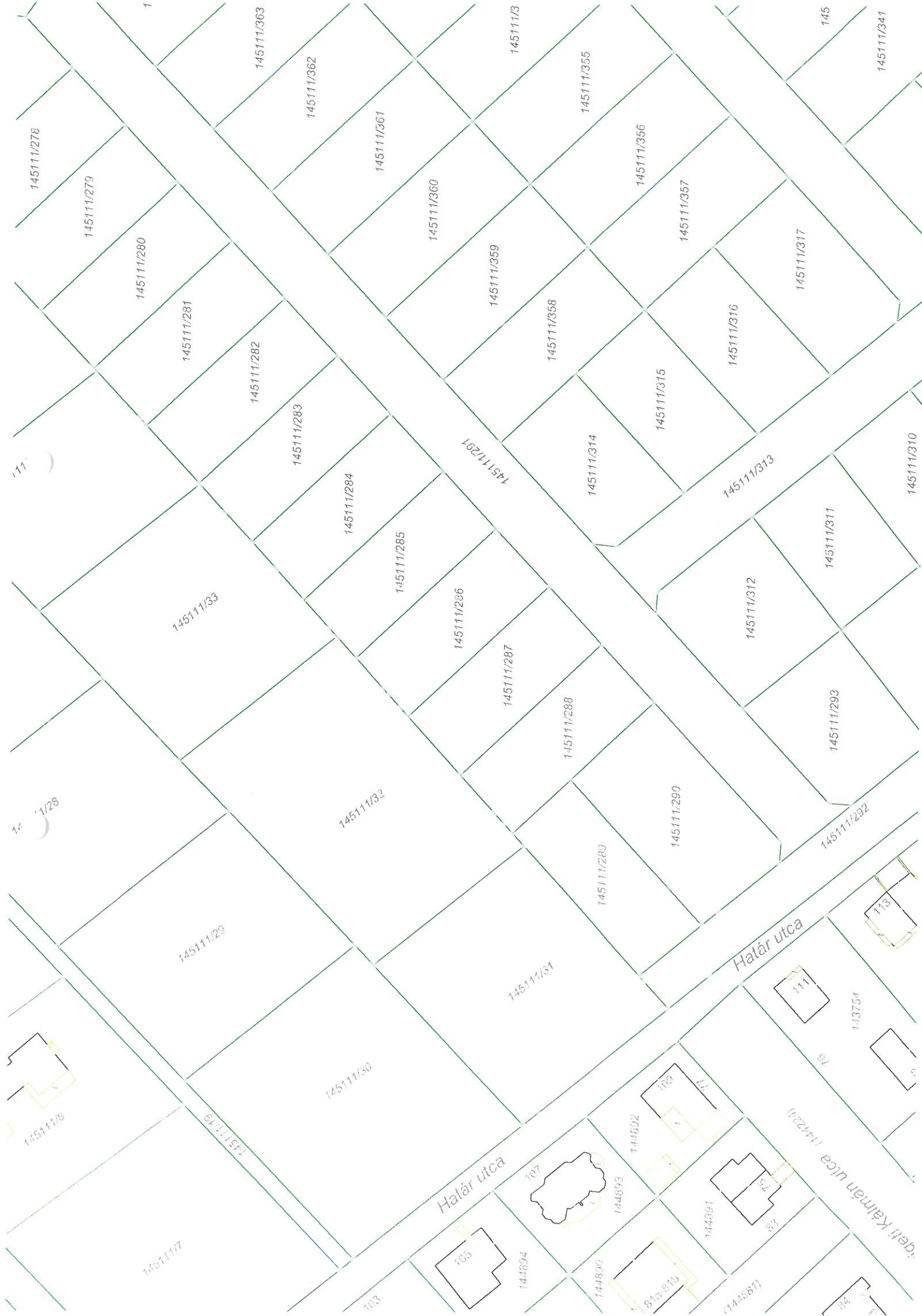
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-82870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

Budapest XVIII. ker. az Alacskai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/285



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értébecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/285 hrsz.
- 2. Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.05.26-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/285
 - A telek területe: 828 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacsikai ltp. mögött, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 828 m²-es beépítetlen terület forgalmi értébecslése.
- 4. 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.
- 5. Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
- 6. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
- 7. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
- 8. Az ingatlan forgalmi értébecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapotól 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	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacsikai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacsikai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálási m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálási árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálási átlagárát ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:


$$26.000 \text{ Ft/m}^2 \times 828 \text{ m}^2 = 21.528.000 \text{ Ft,}$$

azaz Huszonegymillió-ötszázhuszonnyolcezer forint


12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.


 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Budapest, Március 11. út
 Tel: 290-3165
 13.


 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/251270/2017

2017.05.26

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/285 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.Fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

- Kivett beépítetlen terület

0

828

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-82870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyezítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

Budapest XVIII. ker. az Alacsikai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/286



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értékecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/286 hrsz.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.05.26-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/286
 - A telek területe: 832 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacsikai ltp. mögött, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 832 m²-es beépítetlen terület forgalmi értékecslése.
4. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

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

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
8. **Az ingatlan forgalmi értékecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapotól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingtalan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacsikai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacsikai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPVSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

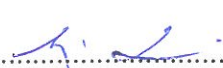
$$26.000 \text{ Ft/m}^2 \times 832 \text{ m}^2 = 21.632.000 \text{ Ft,}$$

azaz Huszonegymillió-hatszázharminckettőezer forint


12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.


 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Függetlenség
 1181 Budapest, Maross új: 7.
 Tel: 290-3165
 13.


 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/251253/2017

2017.05.26

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/286 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	---

- Kivett beépítetlen terület

0

832

0,00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

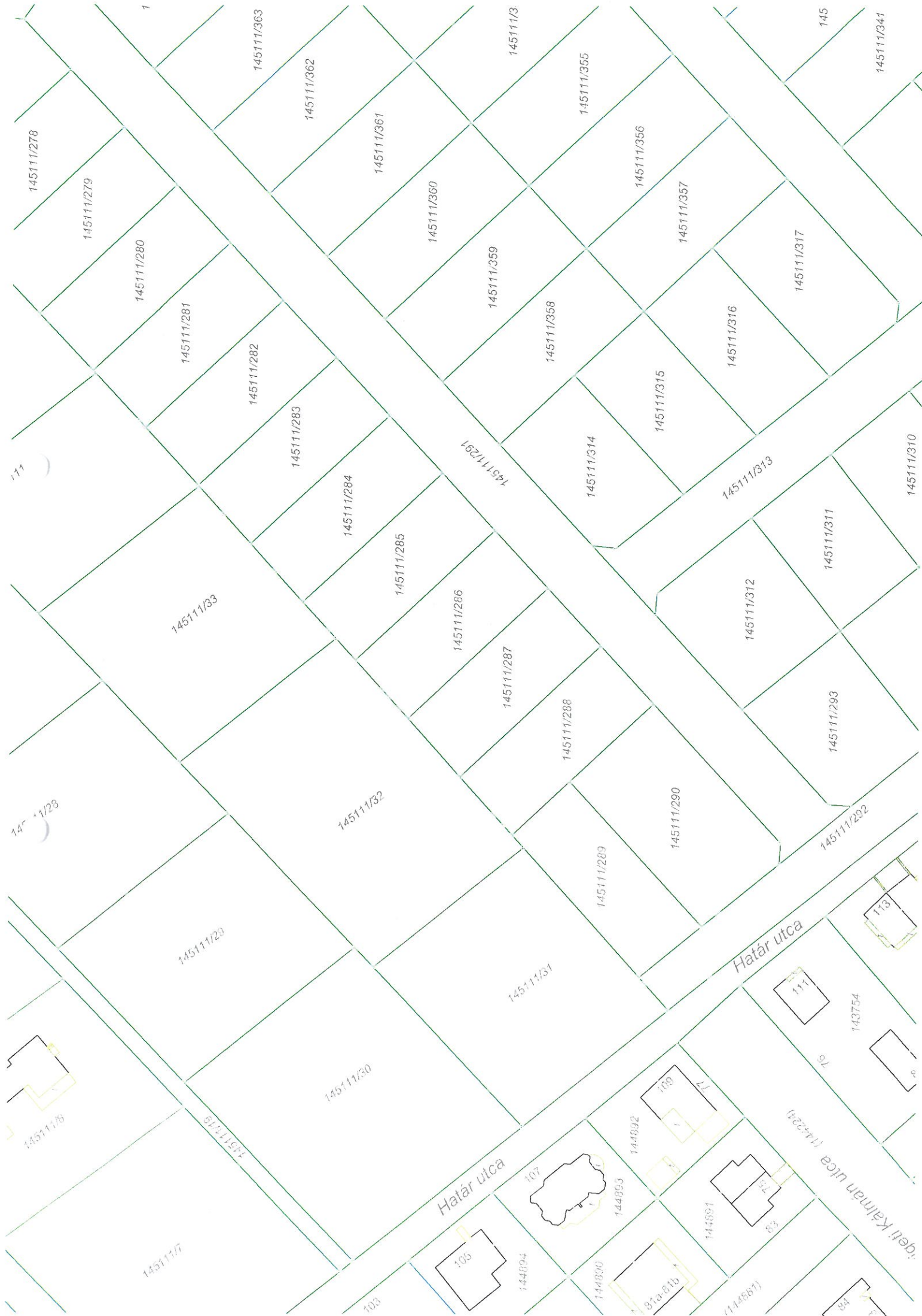
III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-82870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² / m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² / m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól