

Budapest XVIII. ker. Abaújvár u. 22. sz.
(Hrsz.: 157452) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2021. május 03.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Abaújvár u. 22.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2019. 07. 24-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157452
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett hétvégi ház, udvar
 - Az ingatlan területe: 451 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-70792 ttsz-ú térrajz alapján 157431-157454 hrsz-ú ingatlanok telekredezése
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Ferihegy városrészben az Abaújvár utca és a Forgó utca sarkán elhelyezkedő, 157452 hrsz-ú, 451 m² kiterjedésű hétvégi ház és udvar megnevezésű ingatlan 2020. március 10-én kelt forgalmi értébecslésének aktualizálása.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

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

Az alábbi közművek az Abaújvár és a Forgó utcában megtalálhatóak:

 - Szennyvízelvezető csatorna.
 - Elektromos energia (légkábel).
 - Közüemi vízvezeték,
 - Közüemi gázvezeték
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.
9. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.

- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes (tömegközlekedési eszközök megállói kb. 500 m-re).
- A telek mérete kicsi (451 m²), az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.
- Az ingatlan gondozatlan, szanálásra ítélt épülettel, fák és bokrok nyesedékével terhelt. A bejárati kapu hiányzik, az épületet valószínűleg hajléktalanok lakják vagy lakták.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan önálló, szilárd burkolatú úton közelíthető meg.

11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Terület (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ferihegy	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, 3 utcáról nyíló, minden utcafront 30 m, 35% beépíthetőség, 100 m ² -es egyszintes felújítandó v. bontandó épülettel + 50 m ² tároló + garázs.	877	56900
Erzsébettelep	lakóövezeti telek	18. és 10. kerület határában. Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség. Kialakítható legkisebb telekméret 2000 m ² , 7 telekre és útra osztható.	18525	30000
Erzsébettelep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség, elsősorban oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi és sportrendeltetésű intézmények építhetők, de megengedhető társasház, szálloda és irodaház építése is.	26003	36500
Ganz-kertváros	Lke-1/XVIII-AK/01	Új parcellázású, víz, villany, csatorna a telken belül, 25%	825	53800

		beépíthetőség, családi ház vagy ikerház építésére alkalmas		
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Új parcellázású, víz, villany, csatorna a telken belül, 25% beépíthetőség, 19 m utcafront, családi ház, vagy 2 szabadon álló lakóépület építésére alkalmas	750	54000
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna, gáz a telken belül, nyeles telek (3,4 m széles, 10 m hosszú út), használati megosztással.	540	51900
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Ganzkertváros és Almáskert határán, új parcellázású építési övezetben 750-1050 m ² összközműves telek, 25% beépíthetőség, telkenként 2 db lakóház építhető.	1050	54000
				337100
Átlagos m ² ár:				48.200 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, állapotára.

12. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

15.334.000 Ft, azaz Tizenötmillió-háromszázharminnégyezer forint

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

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

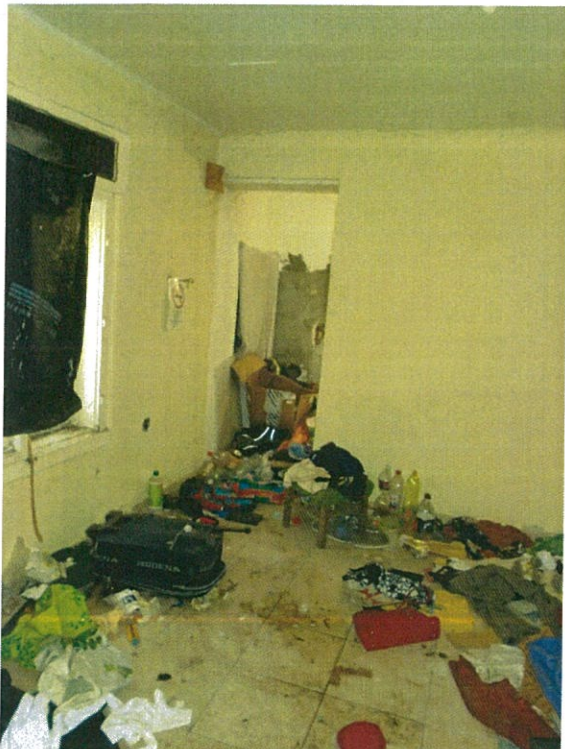
Budapest, 2021. május 03.

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





A belső felvételek 2020. március 09-én készültek:



Romos épület



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/347168/2019

2019.07.24

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 157452 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Abaújvár utca 22.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett hétvégi ház, udvar

0

451

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75709/1992/1992.03.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 245646/2/2005/04.02.27

- a T-70792 tisz-ó térrajz alapján 157431-157454 hrsz-ú ingatlanok telekredezése.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



(3) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)¹⁷¹ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁷² A hátsókeret mérete: 7,5 m.”

(6)^{173, 174} Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-V	800 m ²	Zártsorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² /m ²
L4-XVIII/NT-VI	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² /m ²

*Az Üllői út menti telesor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)¹⁷⁵

44. §¹⁷⁶ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹⁷⁷ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

c) állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹⁷⁸ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,0 m

c) a hátsókeret mérete 6,0 m.

(5)¹⁷⁹ Új beépítés esetén az előkereti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkereti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(6)¹⁸⁰ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT -E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² /m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint”

¹⁷¹ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁷² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁷³ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹⁷⁴ A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁷⁶ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹⁷⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁷⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁷⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től