

Budapest XVIII. ker. Üllői út 414-416. sz. alatti
ingatlanok telekrendezése során a 155424/3
ingatlanhoz csatolandó terület forgalmi
értékbecslése

Helyrajzi szám: 155429 és 155430



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2020. december 04.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Üllői út 414-416.

2. Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: 155429

A 2012. 02. 08-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
- Az ingatlan területe: 450 m².
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: Vezetékjog 28 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 155430

A 2012. 02. 08-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
- Az ingatlan területe: 423 m².
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 155424/3

A 2018. 01. 18-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
- Az ingatlan területe: 3597 m².
- Tulajdonos: H+N és Társai Kft. 1/1
- Teher: Kialakítva a 155424-151428, 155431-151433,155447/5 hrsz-ú ingatlanok egyesítéséből és újra felosztásából T-79260.
Tulajdonjog fenntartással történt eladás. Jogosult: AVICO PROPETIERS Kft.
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. A megbízás tárgya:

Budapest XVIII. kerületben, az újonnan kialakuló városközpont területén, az Üllői út – Thököly út – Szent Lőrinc sétány - Regény utca által határolt területen elhelyezkedő, a T-83142 változási vázrajz alapján, a 155424/3 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó 319 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.

4. Megbízó:

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

5. 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. Az értékbecslés kizárólag a földterületre korlátozódik, és nem vettük figyelembe a magántulajdonban lévő felépítmény értékét.

6. Közműellátottság:

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

Az alábbi közművek az ingatlant közelében megtalálhatóak:

- Elektromos energia ellátás,
- vízellátás,
- szennyvízelvezető csatornahálózat,
- gázellátás.

7. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc újonnan kialakuló városközpontjában, családi házas környezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el. A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendelet az ingatlant közvetlenül az Üllői út mentén elhelyezkedő VK-XVIII/Ü2 városközponti építési övezetbe sorolja.

8. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton megközelíthető. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 50-es villamosok és a 93-as autóbuszok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró állomásaival.

9. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az ingatlanok jelenleg közműekkel nincs ellátva.
- A területen kialakítandó telekhatárok kitzúzése nem történt meg.
- Az Üllői út villamos forgalma a telekhatártól kb. 5 m-re húzódik, magas a por- és zajszennyezés.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- A telekhatár rendezéssel kialakuló 155424/3 hrsz-ú ingatlan ideális kialakításúvá válik.
- Az ingatlan VK-XVIII/Ü2 építési övezetbe sorolt, kedvező beépíthetőséggel.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló területen helyezkedik el.

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, jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Bókaytelep, Kossuth L. utca	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 11 m utcafront, 35%-os beépíthetőség, 70 m ² bontandó épület.	540	55400
Liptáktelep, Darányi Ignác u.	Lakóövezeti telek	Villany, víz, csatorna, gáz telken belül, érvényes építési engedély 2x138 m ² ikerháza.	700	64100
Liptáktelep, Békéscsaba utca	Lakóövezeti telek	Beépítetlen terület, 12 m utcafront.	540	67600
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül.	513	74100
Lónyaytelep, Nefelejcs utca	L4- XVIII/NT-E	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül. 18,3 m utcafront. 25% beépíthetőség, 2 lakásos ikerház terve.	718	61100
Lónyaytelep	L4-es	Víz, gáz, csatorna a telken belül, villany az utcában, 14 m utcafront. 35% beépíthetőség.	605	61000
Miklóstelep	L4-es	Víz, villany, csatorna a telken belül, gáz az utcában, 20 m utcafront. 35% beépíthetőség.	780	55100
Liptáktelep, Bartók Lajos u.	L2/A- XVIII/Ü4	Villany, gáz, víz, csatorna telken belül, 13 m utcafront, 65% beépíthetőség, 850 m ² lakótér és 390 m ² pince építésére alkalmas.	522	86200
Liptáktelep	L2/A- XVIII/Ü4	Villany, gáz, víz, csatorna telken belül, 16,73 m utcafront, 65% beépíthetőség, 4 lakásos épület terveivel,	564	79800
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				67.200 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2020. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~20%-kal növeltük, tekintettel az ingatlan övezeti besorolására és elhelyezkedésére is.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:
25.680.000 Ft, azaz Huszonötmillió-hatszáznyolcvanezer forint**

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2020. december 04.



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

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u.7.
Tel: 290-3165
13.



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







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/77964/2012

2012.02.08

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 155429 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 414.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	450	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76185/1/1999/99.03.09

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: 76686/2/2011/11.04.07

Vezetékjog

28 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

oni lap

Nyitó erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/77976/2012

2012.02.08

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 155430 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 416.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	423	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205839/1996/1996.11.26

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1184 BUDAPEST Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

omi 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: 8000004/30208/2018

2018.01.18

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 155424/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalosztály
teradatok
kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

3597

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 124969/3/2013/13.07.16

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: H+N ÉS TÁRSAI KFT.

cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Vasvári Pál utca 25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 264818/1/2007/07.10.01

- kialakítva a 155424-151428,155431-151433,155447/5 hrszám ingatlanok egyesítéséből és újra felosztásából T-79260.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 148905/1/2017/17.08.31

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: AVICO PROPERTIES KFT.

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Rétköz utca 5. 1 em.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 155424/3, 155429-430 helyrajzi számú földrészlet telekredezéséről

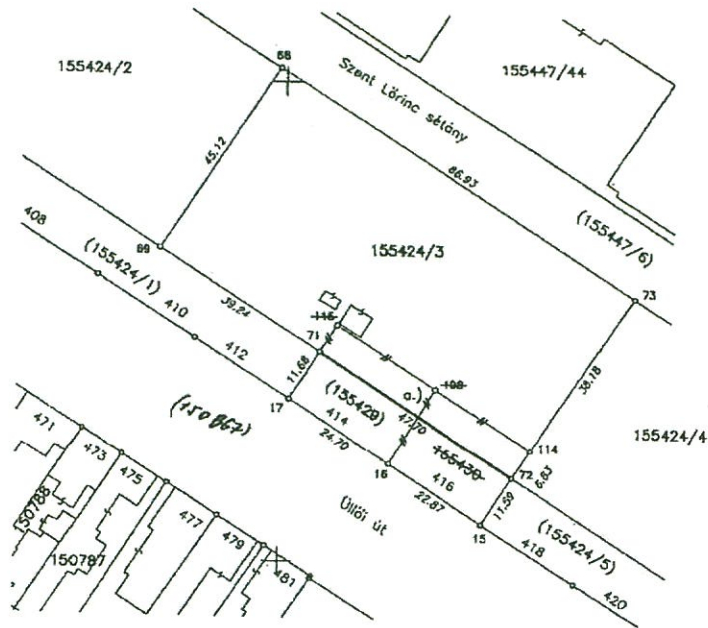
Budapest XVIII. kerület

Szelvénytípus: 45.47

Tömbszám: XVIII./644

Méretarány: 1:1000

Előzmény:



A változás akaratunknak megfelelően történt:
(tulajdonosok előírása)

I. Változás előtt		II. Változás				III.		IV. Változás után									
Hrsz.	Terület		El-hozzáeső terület száma és jele		elesik		hozzájön		I. + II.		Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	ha	m ²			ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²		jel	művelési ág	ha	m ²		
155424/3	-	3597	a.) alatti hozzájön 155429 egyesítettből				319	-	3916	155424/3	Kivetti (transzformátorház)	-	3916				
155429	-	450	155429 alatt egyesítve 155430-al és a.) alatt elesik 155424/3-hoz		319				554	(155429)	Kivetti (út)	-	554				
155430	-	423															
Összesen:	-	4470							4470			-	4470				

FELJEGYZÉSEK:		Munkaszám: 44/2008.	Dátum: 2008-04-21
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi	E vázrajz érvényteleníti	Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontosságai előírásainak	
a sz. vázrajz(ok) átvezetése.	a sz. alatt záradékokat vázrajzot.	<p><i>Hacker Mihály</i></p> <p>HACKER MIHÁLY okl. földmérő üzemmérnök 1445/95. (Ka.: 01-873) Budapest, Eötvös u. 44.</p> <p>GEOD-ART Kft. Készítő 1034 Bp., Szőlő u. 23. (minőséggyártásért felelős) Homoródi Gábor Adószám: 12325881 - Zárókor Mihály n.sz.: 1445/95</p>	
FOLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a rendelkezési számlától egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell. Budapest, 2008. március 9. nap <i>[Signature]</i> záradékosító P.H. - Ing. rend. min. sz.:	POLGÁRMESTERI HIVATAL A T-83142 ftsz.-ű tervrajz alapján hozott/2008 sz.-ű határozatom jogerőre emelkedett, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas. Budapest, osztályvezető	A készítő (cég) neve: GEOD-ART Geodéziai és Építőipari Szolg. Kft. Címe: 1034 Budapest, Szőlő u. 23. Telefonszáma: 368-7523, 30-9912-524 Lapok száma összesen: 1 Lapszám: 1	

(1) Az építési övezetben kizárólag gépkocsi-parkoló helyezhető el, építmény nem létesíthető.

(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/P	2500 m ²	-	0 %	0 %	0 m	0 m	35%	0 m ² / m ²

60. § L7-XVIII/A-1 és L7-XVIII/A-2 építési övezetépítési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 24. § (5) bekezdésben felsorolt alapintézményi épületek helyezhetők el.

(2)²⁰⁰ -

(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/A-1	10.000 m ²	Zártosrú	45 %	30 %	4,5 m	7,5 m	40 %	0,5 m ² / m ²
L7 – XVIII/A-2	3000 m ²	Szabadon álló	50%	50%	7,0 m	10,5 m	35%	1,4 m ² / m ²

60/A. §²⁰¹ Az L7-XVIII/Z övezet előírásai :

(1)²⁰² Az övezet az L7 jelű keretövezetbe sorolt lakótelepek közcélú zöldterületi hasznosításra szánt része, melyben tematikus játszóterek, sportkert, pihenőkert alakítható ki.

(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/Z	K	szabadonálló	20%	2%	4,5 m	6 m	75%	0,3 m ² / m ²

26. VK jelű városközponti területek építési övezetei²⁰³

61. § A városközponti területek általános előírásai

(1) A városközponti építési övezetekben a BVKSZ 36-39. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(2) Amennyiben az épületek földszinti területe – megállapodás alapján – részben vagy egészben közhasználatra átadott területként valósul meg, a BVKSZ 39. § (11) bekezdés szerint növelhető a szintterületi mutató értéke.

(3) Vegyes rendeltetésű épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, iroda és igazgatási rendeltetésű helyiségek, valamint – a hátsókerti traktusban – gépjárműtárolók helyezhetők el.

(4)²⁰⁴ Felszíni parkoló csak akkor alakítható ki, ha a meglévő beépítés, illetve talajmechanikai adottságok alapján igazoltan az épületen belül, vagy terepszint alatt a létesítmények parkolási igénye teljes körűen nem biztosítható. Ez esetben a parkoló szükséglet legfeljebb 25%-a valósítható meg terepszintű fásított parkolóban.

²⁰⁰ hatályon kívül helyezte a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatálytalan: 2017. szeptember 13-tól

²⁰¹ A 29/2009.(IX.22.) rendelet új 60/A §-t alkotott. Hat.: 2009. IX. 22.

²⁰² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

62. § VK-XVIII/VKP, VK-XVIII/Ü1 és VK-XVIII/Ü2 építési övezet

(1) A beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha azokon intézmény, közintézmény vagy járműtároló kap helyet.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK XVIII/VKP	2000 m ²	Zártosorú	100%	75 %	9,0 m 3,5 m ^{DG}	11,0 m	10 %	2,5 m ² / m ²
VK-XVIII/Ü1	5000 m ²	Zártosorú	100 %	75 % (100%)	10,5 m	16,0 m	0 %	4,5 m ² /m ²
VK-XVIII/Ü2	2500 m ²	Zártosorú	100 %	75 % (100%)	10,5 m	19,0 m	0 %	4,5 m ² /m ²

^{DG} Dombgarázs építése esetén

63. § VK-XVIII/Ü3 és VK-XVIII/Ü4 építési övezet

(1)²⁰⁵

a) A fenti övezetek azon telkein, melyeken jelenleg is működő intézmény áll, egyéb épület nem helyezhető el, csak az intézmény bővítése lehetséges.

b) A beépítetlen és az intézményi funkciótól eltérő hasznosítású telkeken az övezeti előírások betartásával lehet építési tevékenységet folytatni.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK XVIII/Ü3	1000 m ²	Szabadon álló	75 %	100 %	10,5 m	16,0 m	0 %	4,5 m ² / m ²
VK XVIII/Ü4	1000 m ²	Szabadon álló	50 %	35 %	5,5 m	9,0 m	40 %	1,5 m ² / m ²

64. § VK-XVIII/T építési övezet

(1) Az építési övezetben a főútvonallal határos telkek kivételével kizárólag lakásokat és azokat kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú helyiségeket tartalmazó épület is elhelyezhető.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK-XVIII/T	1000 m ²	Zártosorú	50 %	35 %	5,5 m	7,5 m	40 %	1,5 m ² / m ²

64/A. §^{206,207} VK-XVIII/T1, VK-XVIII/T2 építési övezet

(1) Az építési övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el:

a) lakások és azok kiszolgáló épületei,

b) kereskedelem, szolgáltatás, iroda és igazgatási funkciók,

c) vegyes rendeltetésű épületek, melyekben a b) pont szerinti rendeltetési egységek is és a földszint kivételével lakás funkció is elhelyezhető.

(2)²⁰⁸ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK-XVIII/T1	1000 m ²	Zártosorú	50 %	45 %	5,5 m	10,5 m	40 %	2,0 m ² / m ²
VK-XVIII/T2	> 800 m ²	Szabadon álló	35 %	25 %	3,5 m	7,5 m	50 %	0,7 m ² / m ²

²⁰⁵ 24/2009. (V. 26.) rendelet módosította a 63. § (1) bekezdését. Hatályba lép: 2009.V. 26.

²⁰⁶ A 22/2008. (V. 22.) rendeletmódosítás új 64/A §-sal egészítette ki a hatályos P.P.V.Sz.-t. Hatályos: 2008.V.20.-tól

²⁰⁷ A 36/2008. (X.21.) rendelet a 64/A § első sorát módosította. Hat.: 2008. X.21.

²⁰⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től