

Budapest XVIII. ker. Csap u. 14. sz.
(Hrsz.: 157415) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2021. május 13.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Csap u. 14.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2021. 05. 12-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157415
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett hétvégi ház, udvar
 - Az ingatlan területe: 399 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: 309939/1/2005/05.10.06 - a T-37058 ttsz-ú térrajz alapján esedik a 157409 hrsz-hez 10 m².
63167/2/2007/07.02.01 – a 157416 hrsz-ú ingatlanból esedik 16 m², a 157417 hrsz-ú ingatlanból 1 m² (a T-77271 számú térrajz alapján).
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Ferihegy városrészben a Forgó utca és a Zemplén utca közötti szakaszán elhelyezkedő, 157441 hrsz-ú, 399 m² kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékebecslése.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

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

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.
Az alábbi közművek a Csap utcában megtalálhatóak:

 - Szennyvízelvezető csatorna.
 - Elektromos energia (légkábel).
 - Közüzemi vízvezeték,
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 megállója kb. 550 m-re).
- A telek mérete kicsi (399 m²), az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan önálló, gyér forgalmú, aszfaltozott úton közelíthető meg.

11. Az ingatlan forgalmi értébecslése:

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, 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 telkek, 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 átlagárat ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, állapotára.


12. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

13.566.000 Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázhatvanhatezer 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 13.


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

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 1081 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 tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/220370/2021

2021.05.12

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 157415 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Csap utca 14.

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	0	399	0.00	

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 345768/1/2005/05.11.15

jogcím: 1991. évi XXXII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

A II/6 rangsorában visszajegyezve.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 309939/1/2005/05.10.06

- a T-37058 tt.sz. számú térrajz alapján esedik a 157409 hrsz.-hez 10m2.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 63167/2/2007/07.02.01

- a 157416 hrsz.ú ingatlanból esedik 16 m2, a 157417 hrsz.ú ingatlanból 1 m2 (a T-77271 számú térrajz alapján).

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik





KL-RE-XVIII/m

I-XVIII-E

Gyömrői út

I-XVIII-E

Förgő utca

Förgő utca

Ugocsa utca

Gömör utca

Szepez utca

Igló utca

Foprad utca

Fapocsányi utca

I-XVIII-E

Csep utca

Abauy utca

I-XVIII-E

Ugocsa utca

I-XVIII-E

Gömör utca

I-XVIII-E

Szepez utca

I-XVIII-E

Igló utca

I-XVIII-E

Foprad utca

I-XVIII-E

I-XVIII-E

Fapocsányi utca

(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 hátsókert 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	Zárt sorú	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 teleksor esetén

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

(8)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:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹⁷⁹ Új beépítés esetén az előkerterti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerterti 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

(7)¹⁸¹ A (6) bekezdés szerinti * kitévővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)¹⁸² Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete 5,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)¹⁸³ 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 szinterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹⁸⁴ L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

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

(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 szinterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /tkres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁸⁵ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

(2) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

47. § L4-XVIII/AT-V

(1) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 14 m, saroktelek esetében minimum 16 m lehet.

(2)¹⁸⁶

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, legfeljebb 250 m² bruttó szinterülettel vendéglátás, kereskedelem célú épület, valamint kisipari és szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető.

b) Részleges közművesítettség esetén, közüzemi szennyvízelvezetés hiányában az a) pontban meghatározott funkciók csak az alábbi előírások együttes teljesülése esetén kivételes esetben helyezhetők el:

ba) a szennyvíz kezelés módja környezetvédelmi szempontból igazolt,

bb) a meglévő, illetve a megépítendő műtárgy kielégíti a műszaki, környezetvédelmi, víz és talajvédelmi követelményeket.

¹⁸¹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹⁸⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸⁶ Módosította a 20/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet, Hatályos: 2011.VI.30-tól