

## Budapest XVIII. ker. Billentyű utcai, 157162/4 helyrajzi számú 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 27.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Billentyű u. 157162/4
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2021. 05. 14-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Helyrajzi szám: 157162/4
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
  - Az ingatlan területe: 147 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. Ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Teher: A T-66935 ttsz. térrajz alapján átjegyezve az egyesített 157162 hrsz-ról. Területe 612 m<sup>2</sup>-rel csökkent a T-68473 térrajz alapján.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Ferihegy városrészben, a Billentyű utca-Gyömrői út-Lajta utca-Ferihegyi repülőtérre vezető út által határolt területen elhelyezkedő, 157162/4 hrsz-ú, 147 m<sup>2</sup>-es kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslése. A megbízás kizárólag a földterület értékbecslésére terjed ki.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

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

Az alábbi közművek a Billentyű utcában megtalálható:

  - Elektromos energiaellátás.
  - Közüzeti vízellátás.
  - Közüzeti gázellátás.
  - Szennyvízelvezető közcsatorna.

Megjegyzés: A vizsgált ingatlan zárványtelek, közterülettel nem határos.
7. **Az ingatlan fekvése:**

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

Az ingatlan földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 93-as és a 200E jelű autóbusz megállója (a Billentyű u. sarkán) a

Gyömrői úton, megtalálható, mely közvetlen csatlakozást biztosít az M3 metró Kőbánya-Kispest végállomásával.

#### 10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége nem kielégítő (a szomszédos ingatlanok egyikén keresztül lehetséges).
- Zárványtelek, közvetlen közterületi csatlakozása nincs, méretei miatt beépítésre nem alkalmas.
- Az ingatlan mérete és elhelyezkedése korlátokat szab az értékesítés során (a szomszédos ingatlanok tulajdonosai jöhetnek számításba).
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, a Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út szomszédságában helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

#### 11. Általános értéknövelő tényezők:

- -.

#### 12. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Ferihegy	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, 3 utcáról nyíló, minden utcafront 30 m, 35% beépíthetőség, 100 m <sup>2</sup> -es egyszintes felújítandó v. bontandó épülettel + 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , 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	26003	36500

		intézmények építhetők, de megengedhető társasház, szálloda és irodaház építése is.		
Ganz-kertváros	Lke-1/XVIII-AK/01	Új parcellázású, víz, villany, csatorna a telken belül, 25% beépíthetőség, családi ház vagy ikerház építésére alkalmas	825	53800
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
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				48.200 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 75 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan közművekkel történő elláthatóságára (zárványtelek), elhelyezkedésére, méretére (147 m<sup>2</sup>), beépíthetőségére is.



**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:**

**1.764.000 Ft, azaz Egymillió-hétszázhatvannégyezer forint**

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

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

Budapest, 2017. május 31.

 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 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: 8000004/226182/2021

2021.05.14

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 33

Beltérület 157162/4 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 ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	------------------------------------

Kivett beépítetlen terület	0	147	0,00		
----------------------------	---	-----	------	--	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 303800/1/2002/02.11.21

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 303800/1/2002/02.11.21

- a T-66935 ttz. számú térrajz alapján átjegyezve az egyesített a 157162 hrsz-ról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 287907/1/2004/03.11.25

- területe 612 m2-el csökkent a T-68473 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

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



157159

157158

157160

157169

157162/2

42

4

5

3

157187

157188

157189

44

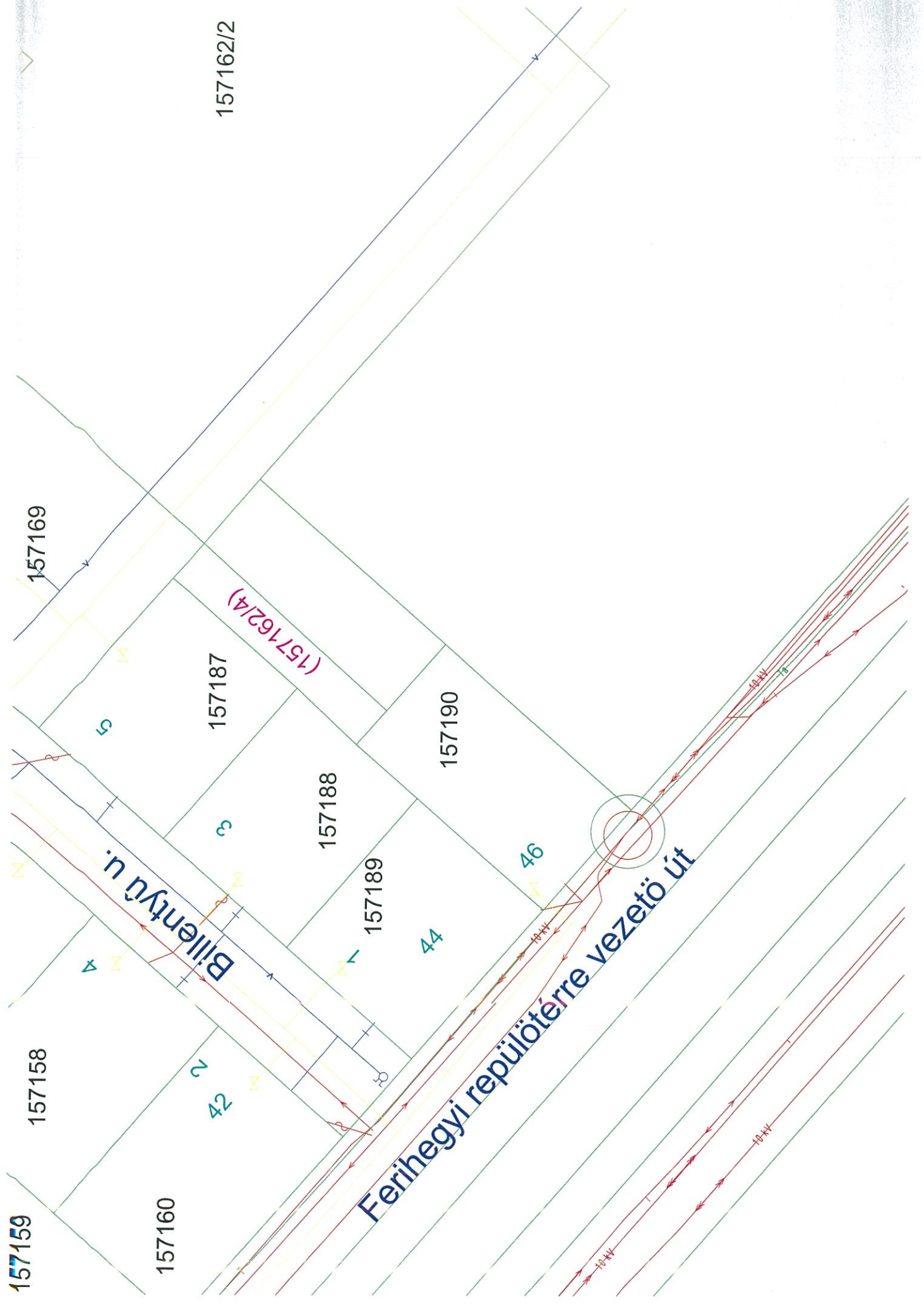
157190

46

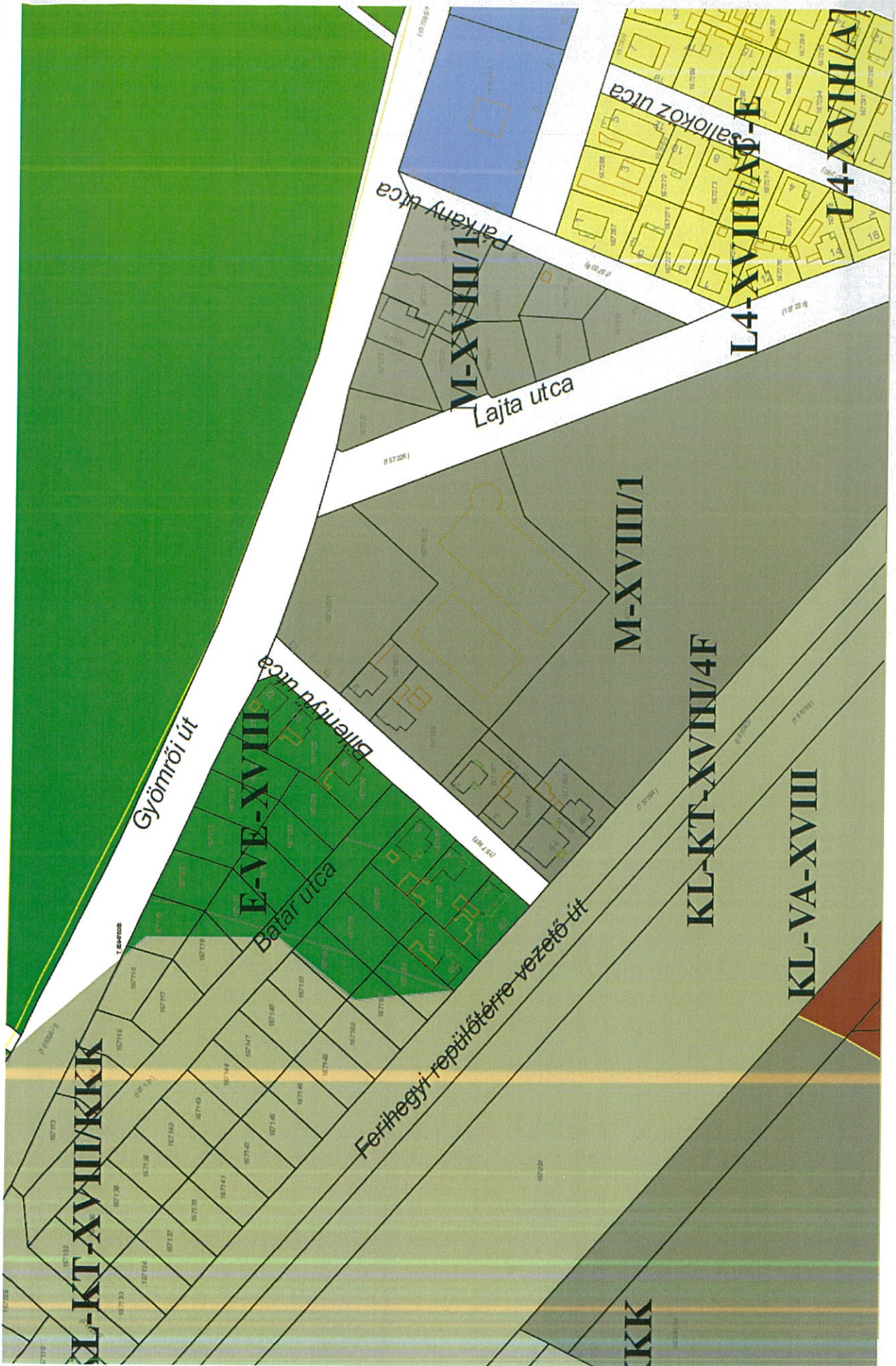
(157162/4)

Ferihegyi repülőtérre vezető út

Billeentyű u.







**KL-KT-XVIII/KKK**

**E-VE-XVIII**

**M-XVIII/1**

**L4-XVIII/A-E**

**L4-XVIII/A**

**M-XVIII/1**

**KL-KT-XVIII/4F**

**KL-VA-XVIII**

Gyömrői út

Bitteryúti utca

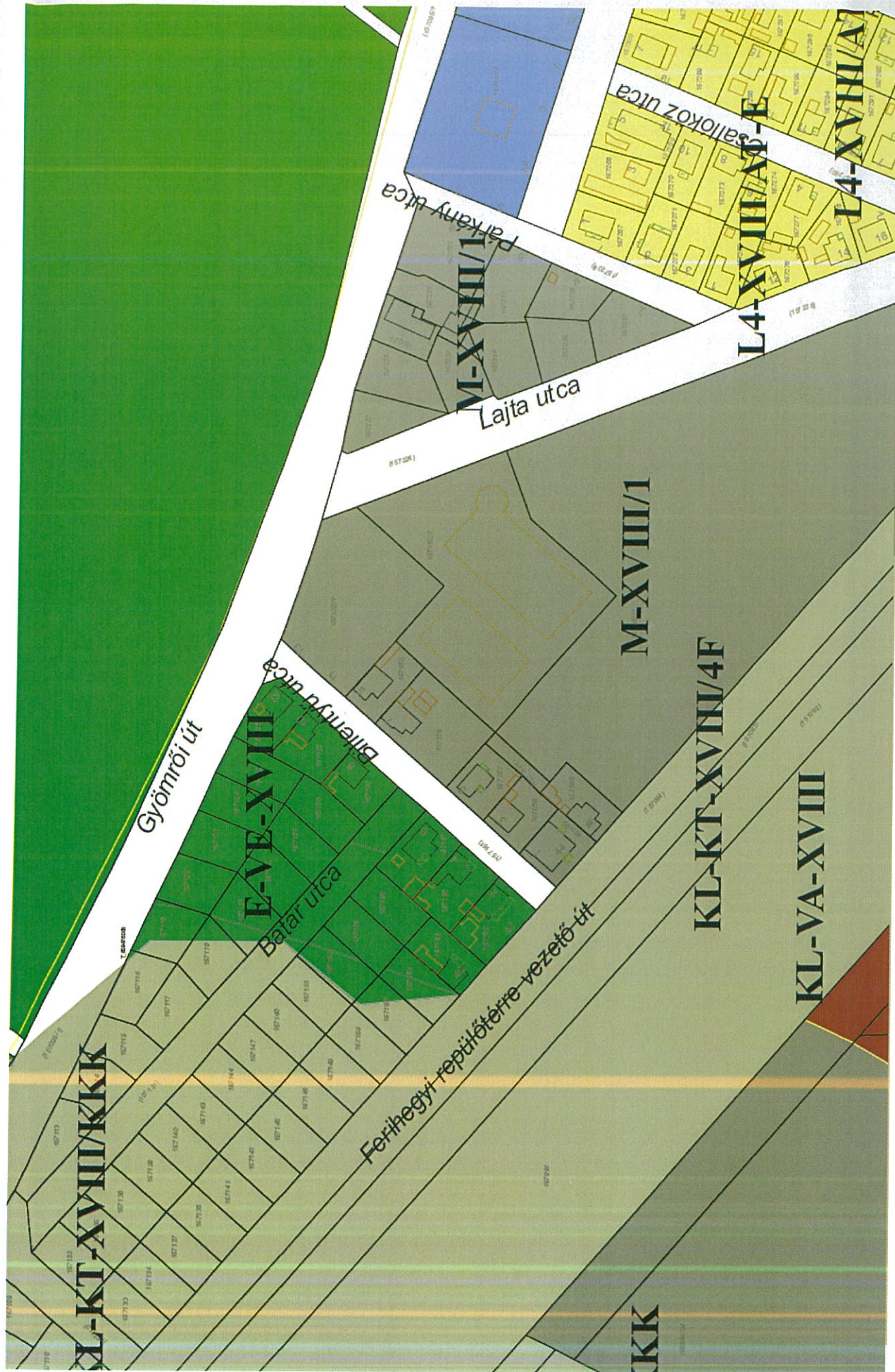
Batar utca

Lajta utca

Parkány utca

Ferihegyi reptérre vezető út

**KKK**



(5)<sup>262</sup> A munkahelyi övezetekben az előírt zöldfelületek legalább 1/3 részét egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani. Kivétel ez alól, ha a meglévő épületek miatt erre nincsen lehetőség, vagy az építési övezeti előírás, szabályozási terv másképpen rendelkezik.

(6) A tevékenységhez kapcsolódó tárolás, raktározás kizárólag épületen belül folytatható. Nem vonatkozik az előírás olyan tevékenységekre, melyek gyakorlásának alapvető feltétele a szabadtéri tárolás biztosítása (pl. építőanyag telep, gépkocsi kölcsönző).

### 30. Az IP jelű iparterületek övezetei<sup>263</sup>

#### 74. § IP-ET-XVIII építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 42-45. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt kiegészítéssel és eltéréssel kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben az ipari és raktározó építményeken kívül új épületként:

- üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
- üzemi jellegű szolgáltató építmények,
- a terület kiszolgálásához, ellátásához szükséges építmények,
- közlekedési és szállítási építmények,
- termékvezetékek,
- irodaépületek

helyezhetők el.

(3)<sup>264</sup>

(4)<sup>265</sup>

(5) A terület övezeti előírások szerinti mértékű zöldfelületeit a szabályozási terven jelölt helyen, a telekhatár mentén, illetve a védendő létesítmények és a lakóterület felőli területrészein, többszintes (fa- és cserjeszint) növénytelepítéssel védelmi célú zöldsávként kell létrehozni és fenntartani.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
IP-ET-XVIII	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	25%	35%	3,0	35,5 m <sup>G</sup> 8,0 m <sup>E</sup>	40%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>G</sup> az új gázturbina körüli építési helyen

<sup>E</sup> egyéb építési helyen

### 31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei<sup>266</sup>

#### 75. §<sup>267</sup> M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6, M-XVIII/7, M-XVIII/R építési övezet

Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
M-XVIII/1	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	45 % 55 % <sup>R</sup> 60 % <sup>1D</sup>	3,5 m	12,0 m	25 % 20 % <sup>1D</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/2	2000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	6,0 m	20,0 m	25 %	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>262</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>263</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>264</sup> 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (3) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

<sup>265</sup> 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (4) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

<sup>266</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>267</sup> Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

M-XVIII/3	1500 m <sup>2</sup>	Zárt sorú	50 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/4	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	25 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/5	5000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	45 %	3,5 m	16,0 m	25 %	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/6	5000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25%	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/7	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	6,0 m	25%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/R**	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	75%	45%,55%*	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>1D</sup> intézményi dominancia esetén

\* állandósult raktárfunkció esetén

\*\* rehabilitálandó terület"

R raktár funkció

## 76. § M-XVIII/Ü építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 46. § (13) bekezdése szerinti intézményi dominanciát kell biztosítani.

(2) Az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el, nem publikus funkció nem alakítható ki.

(3)<sup>268</sup> Parkolóház érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára a 60 m-t nem haladhatja meg.

(4) A főút vonal szabályozásával érintett telkek szélessége csak abban az esetben csökkenthető, ha a telek területe a csökkentést követően sem lesz 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb.

(5)<sup>269</sup> Építési hely az L2/A-XVIII/Ü-1 építési övezetben előírtakkal megegyezően:

a) előkert mérete: 0 m

b) hátsó kert mérete: 6,0 m

c) telkenkénti átépítésnél a benyúló épületszárnyak esetében az oldalkert 5,25 m szabályozási terven közölt mintatelek szerint.

(6)<sup>270</sup> 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
M-XVIII/Ü	500 m <sup>2</sup> 430 m <sup>2</sup> <sup>USZ</sup>	Zárt sorú	65 %	60 %	3,5 m	10,5	20 %	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>USZ</sup> Kizárólag az Üllői út tervben előírt tervezett szabályozás megvalósítását szolgáló telekalakítás esetén

## 77. § M-XVIII/Z építési övezet

(1) Az építési övezet területét elsődlegesen védelmi célú zöldfelületként kell rendezni és fenntartani, mely megfelelő kialakítás és közhasználat mellett, másodlagosan rekreációs céllal is hasznosítható.

(2) A területen elhelyezhetők:

a) a terület fenntartásához szükséges építmények,

b) a pihenés (sétaút, pihenőhely) és testedzés (tornapálya) építményei,

c) az ismeretterjesztés építményei.

(3)<sup>271</sup> 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
M/XVIII/Z	20.000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	0 %	2 %	3,0 m	4,5 m	80 %	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>268</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

<sup>269</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

<sup>270</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

<sup>271</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től