

## Budapest XVIII. ker. Lajta utcai, 157234 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. május 31.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Lajta u. 157234
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015. 08. 13-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Helyrajzi szám: 157234
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
  - Az ingatlan területe: 577 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A T-62598 ttsz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.
  - 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:**

Budapest XVIII., Lajta utcában elhelyezkedő, 157234 hrsz-ú, 577 m<sup>2</sup>-es 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 az ingatlantól elérhető távolságra vannak:

  - Elektromos energia a Párkány utca felől az ingatlanra bevezethető.
  - Közütemi vízellátás a Lajta utcában megtalálható.
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 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.
9. **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.

#### 10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az ingatlan M-XVIII/1 munkahelyi övezeti besorolású.
- Az alapközművek közül a gáz, csatorna, villany még az ingatlan előtti utcában sincs.
- Megközelítése földúton lehetséges, tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, a Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út szomszédságában helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

#### 11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, körbekerített.

#### 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	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Ferihegy	L4-es 35% beépíthető	Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül	565	29.200 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	540	24.100 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Lakóövezeti	Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül	498	28.100 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Lakóövezeti	Víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában	540	25.700 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy, Abaújtár utca	Lakóövezeti	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	502	25.700 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	M munkahelyi övezet	Víz, villany telken belül	830	14.300 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár:				24.500 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. május hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~ 40 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, közművekkel történő elláthatóságára, elhelyezkedésére, méretére, fekvésére.

**13. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:**

**8.482.000 Ft, azaz Nyolcmillió-négyszáznyolcvankettőezer forint**



**Megjegyzés: A fenti forgalmi érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.**

Az értékbecslés kizárólag a telekre korlátozódik, nem vettük figyelembe a bérlő által létesített felépítmények értékét.

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

**15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.**

Budapest, 2017. május 31.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Értékgenerálás 1051 Budapest, Baross ú. 7. Tel: 206-3433 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.



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/343819/2015

2015.08.13

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 157234 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Lajta utca 157234 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

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

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. ÖNKORMÉNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217340/1/1998/98.09.03

- a T-62598 ttss. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.

TULAJDONI LAP VEGE