

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal		
KT.DÁT.: 2018 OKT. 24		
KT.SZÁM:	14/1005-4/2018	MELL. DÖ.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:	RAE.H.

Budapest XVIII. ker. Margó Tivadar u. és a Méta u.  
között elhelyezkedő 150228/149 hrsz-ú telekingatlan  
forgalmi értébecslése



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

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

Budapest, 2018. október 08.

Az ingatlan értébecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Margó Tivadar u. 150228/149.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.01.23-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
  - Helyrajzi szám: 150228/149
  - Az ingatlan területe: 2942 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Teher: A T-63399 ttsz térrajz alapján egyesítve a 150228/140 hrsz. alatt a., hozzájön a 150228/102 hrsz-ból 4900 m<sup>2</sup>, b., elesik a 150228/105 hrsz-hoz 96 m<sup>2</sup>, c., elesik a 150228/106 hrsz-hoz 168 m<sup>2</sup>, d., elesik a 150228/107 hrsz-hoz 4589 m<sup>2</sup>, e., elesik a 150228/108 hrsz-hoz 3221 m<sup>2</sup>.  
Vezetékjog 8 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
Vezetékjog 8 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Méta utca, Ipacsfa utca és a Margó Tivadar utca által határolt területen elhelyezkedő 2942 m<sup>2</sup> kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékebecslése.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékebecslése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló utcákban megtalálhatóak:

  - Elektromos energia ellátás,
  - Közüzemi vízellátás,
  - Közüzemi szennyvízelvezetés,
  - Közüzemi gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan a Gloriett telepen, Pestszentlőrinc központjához és a XIX. kerület határához közel, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a L7-XVIII/LP építési övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő. A 36-os autóbusz a Méta úton a 194-es autóbusz a Besence utcában közlekednek).

### 8. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan nincs körbe kerítve.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

### 9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan gondozott, L7-XVIII/LP lakótelepi övezetbe sorolt jelentős méretű, 2942 m<sup>2</sup>-es fejlesztési terület, kedvező beépítési adottságokkal.

### 10. 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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Szent Lőrinc ltp. Méta utca	vegyes intézményi terület	víz, gáz, villany, csatorna az utcában, kereskedelmi-, szolgáltató- és irodaépületek építhetők, lakások nem	5000-32484	44500
Bókaytelep, Batthyány L. u.	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, telken belül, gáz, csatorna az utcában 35% beépíthetőség 3 lakásos társasház építésére alkalmas, kiviteli tervekkel.	1084	46000
Erzsébettelep	Lakóövezeti terület	Fejlesztési terület, két részre bontható, egyik részére lakások, másik részére iroda, szálloda, egyéb szolgáltató egység építhető. 45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m. Vízzel, gázzal, villany, csatorna az utcában	28962	28000
Erzsébettelep, Gyömrői út 88.	I-XVIII/KI	Gáz, csatorna az utcában, víz, villany telken belül, 3 utca határolja, Gyömrői úti utcafrontja 69 m.	4817	39500

Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 24 m utcafront, 35% beépíthetőség.	1082	41600
Krepuska Géza telep, Platánliget utca	L4	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas.	970	35700
Szent Imre-kertváros	L4	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, 3 lakás építhető.	1212	47000
Ganzkertváros	L4	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 25% beépíthetőség, bontandó épület. Több lakásos társasház építhető.	1710	39500
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/AT-E	3 db telek, víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 8 lakás építhető.	1225	39500
Bókaytelep	L4	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 35% beépíthetőség, bontandó épület	903	45400
Átlagos bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár:				40.700 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~10 %-kal növeltük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, beépíthetőségére is.

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

**132.390.000 Ft, azaz Százharminckétfélmillió-háromszázkilencvenezer forint**

**12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.**

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

Budapest, 2018. október 08.



Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

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



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.







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: 80 00004/36553/2018

2018.01.23

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 52

Belterület 150228/149 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Margó Tivadar utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	2942	0.00	

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242423/1/2008/08.12.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA,

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 88324/1/2001/01.03.19

- a T-63399.ttsz térrajz alapján egyesítve a a 150228/140 hrsz alatt. a hozzájön a 150228/102 hrsz-bó 4900m2.; b esedik a 150228/105/ hrszhoz 96.m2; c esedik a 150228/106 hrsz-hoz 168.m2; d esedik a 150228/107 hrsz-hoz 4589.m2; e, esedik a 150228/108 hrsz-hoz 3221.m2.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2011/11.04.07

Vezetékjog

8 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 137105/2/2012/12.07.02

Vezetékjog

8m2 területre 7103/43/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



150228/151

(150228/106)

150228/150

(150228/105)

150228/149

150228/102

150228/164

150228/163

150228/164

(150228/101)

150228/38

acsfa utca

(150228/39)

Sallai Imre utca

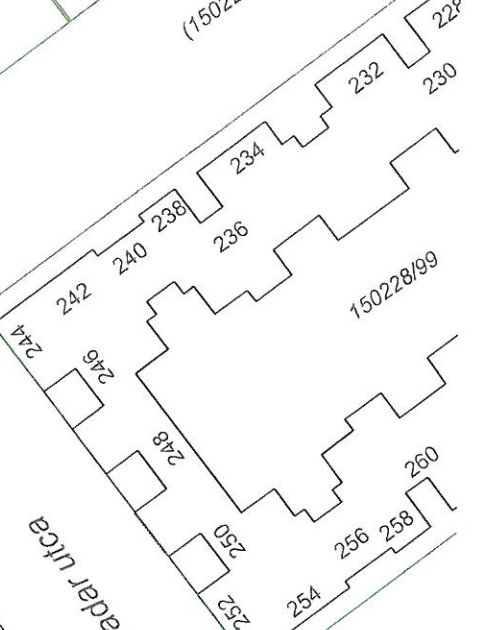
Margo Tivadar utca

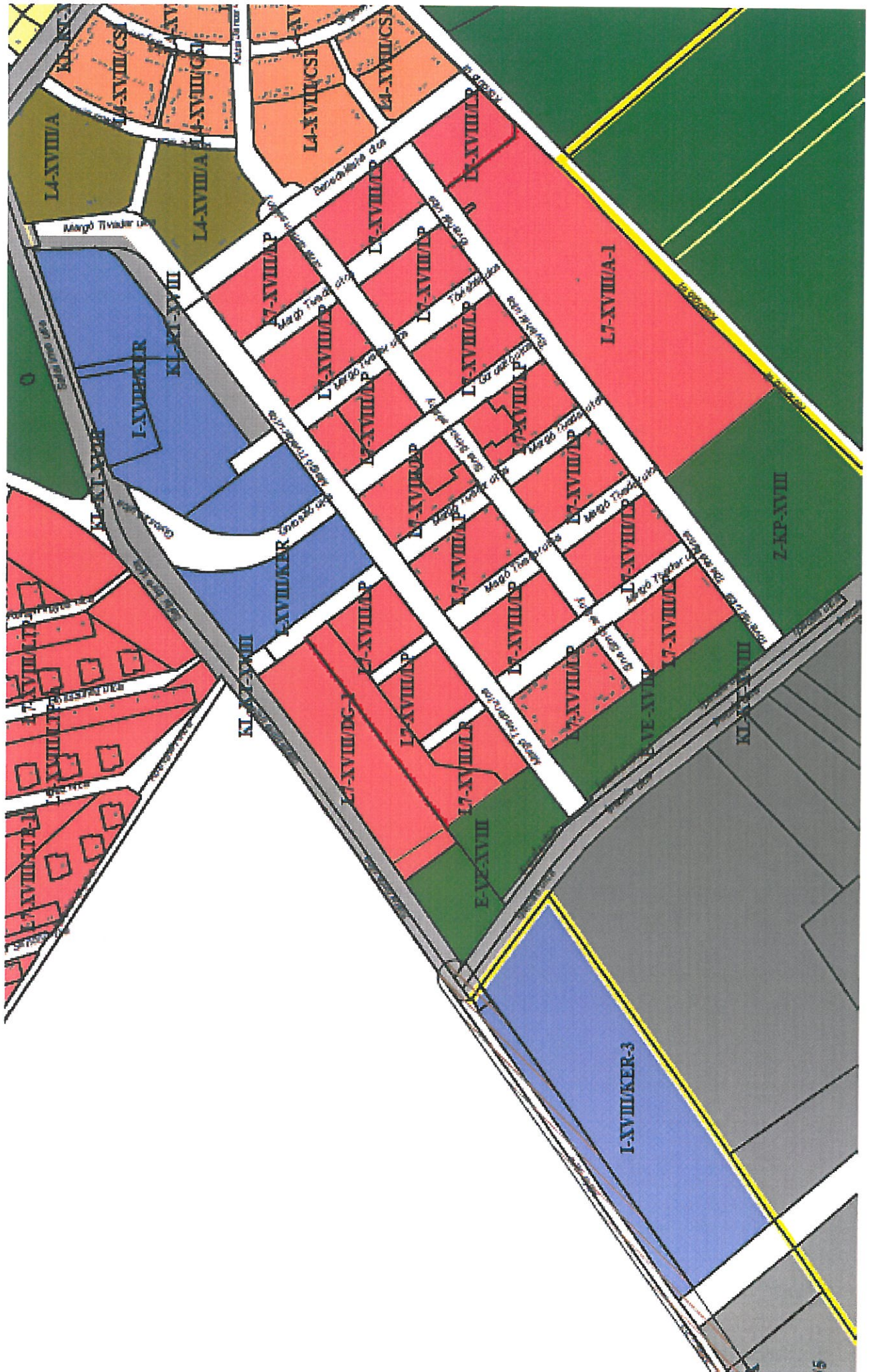
Ipacsfa utca

150228/44

(150228/96)

150228/99





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/LTP-V	2000 m <sup>2</sup>	szabadon álló	50 %	50 %	3,0 m	4,5 m	35 %	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 55. § L7-XVIII/LP építési övezet

(1)<sup>163</sup> Meglévő épület külső megjelenésének változását eredményező átalakítása, bővítése csak egységesen az építészeti és a településképi illeszkedést egyaránt biztosító módon, a lakópark építészeti egységének megbontása nélkül végezhető. Az épületek, helyiségek rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a rendeltetésváltozásból eredő környezetterhelés nem haladja meg az eredeti rendeltetés környezetterhelését.

(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/LP	3000 m <sup>2</sup>	Teleszerű	50 %	45%	4,5 m	16,5 m	35%	2,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

### 56. § L7-XVIII/LP-1 építési övezet

(1) Az építési övezet területén lakóépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, irodaház, valamint sportépítmények helyezhetők el.

(2) A területen önálló járműtároló épület nem helyezhető el, terepszint alatti építmény, mélygarázs nem létesíthető.

(3) A meglévő lakótelepi épületek számára kialakított telken új épület nem helyezhető el, de a meglévő lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(4) Újonnan csak magastetős épületek építhetők. A meglévő lapos tetős lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(5) 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/LP-1	10.000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	0 %	15 %	4,5 m	12,5 m	50 %	0,55 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

### 57. § L7-XVIII/LP-2 építési övezet

(1) Az épületekben lakások, valamint az épületek közterület felőli földszintjén a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi célú helyiségek, a lakóépületek közös kiszolgáló helyiségei és gépjárműtároló helyezhetők el.

(2)<sup>164</sup> A megvalósult lakóépületek tetőtere a meglévő meglévő tetőkubatura változtatása nélkül beépíthetők.

(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/LP-2	4000 m <sup>2</sup>	Zártorú	50 %	50 %	12,5 m	13,5 m	35%	2,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

### 58. § L7-XVIII/DG és L7-XVIII/DG-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el.

<sup>163</sup> Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>164</sup> Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től