

Budapest XVIII., Esze Tamás u. 22. szám (hrsz:
145962) alatti ingatlan forgalmi értébecslése



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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

Az ingatlan értébecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékebecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Esze Tamás u. 22.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2018.09.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
 - Helyrajzi szám: 145962
 - Területe: 1085 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**
Természetben a Budapest XVIII., Esze Tamás u. 22. szám alatt fekvő 1085 m² kiterjedésű telek forgalmi értékebecslése. Az értékebecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 33 m² alapterületű jelentős felújításra és korszerűsítésre szoruló, komfort nélküli épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.
- Megjegyzés: A telek méretét és övezeti besorolását tekintve az ingatlanon elhelyezkedő épület valószínűleg elbontásra kerül (felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos).
- 5. Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotról vonatkozik.
- 6. Az épület életkora, a beépített alapterületek:**
Az értékebecslés tárgyát egy, a múlt század első felében épült komfort nélküli épület alkotja.
- Beépített alapterületek:
- | Helyiségek | m ² | Padlóburkolat | Állapota | Falburkolat | Állapota |
|---------------|----------------|---------------|----------------|-------------|----------------|
| Szoba | 17,70 | Hajópadló | elhasználódott | Festés | elhasználódott |
| Konyha | 9,54 | Műkő | elhasználódott | Festés | elhasználódott |
| Kamra | 2,45 | Beton | elhasználódott | Festés | elhasználódott |
| Padlásfeljáró | 3,37 | Beton | elhasználódott | Festés | elhasználódott |
- Az épület alapterülete: 33,06 m² ≈ 33 m² + 6,44 m² zárt veranda
- 7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**
Az épület hagyományos építési móddal épült.
- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, égetett téglából, külső kőporos vakolattal. Alapszigetelés valószínűleg nem készült,

- vagy tönkre ment, a szoba fala ~ 30 cm magasságig felnedvesedett.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet: Fogópáros üres fedélszerkezet, a nyeregtető héjazata égetett agyagcserép.

8. Közműellátottság:

Az ingatlanra kizárólag az elektromos áramot kötötték be.

Az alábbi közművek az Esze Tamás utcában megtalálhatóak:

- Közüzeti vízellátás.
- Közüzeti szennyvízelvezetés.
- Közüzeti gázellátás.
- Elektromos energia ellátás.

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, Vecsés határához közel, L4-XVIII/NT-E építési övezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 193E, 236-os és 236A és a 266-os autóbuszok az Üllői úton közlekednek (buszmegálló 300-350 m-re). A 193E jelzésű autóbusz közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRO Kőbánya-Kispest végállomásával.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközzel nem kielégítő.
- Az épület kora, „karbantartottsága”.
- Az épület fűdémszerkezete a szobában enyhén hasas.
- Az épület komfort nélküli, fűtése korszerűtlen (szilárd tüzelésű cserépkályha), felújítása nem gazdaságos.
- Az ingatlan közműellátottsága nem kielégítő (csak az elektromos áram lett bevezetve).
- Az ingatlanra történő gépkocsibeállítás nincs biztosítva.
- Az ingatlan közvetlen szomszédsága munkahelyi övezetbe sorolt.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/NT-E építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.

13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

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 tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs (2019-ben várható). 25% beépíthetőség, 17 m utcafront.	1103	26300
Ganz-kertváros	L4	Összközműves, 25% beépíthetőség, 22 m utcafront, 70 m ² bontandó, vagy igény szerint felújítandó épülettel.	1710	39500
Ganz-kertváros, Alacskai út	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcában, 25% beépíthetőség, 32,91 m utcafront, építhető rá családi ház, ikerház, sorház, 4 lakásos társasház.	1594	22000
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, nyeles telek, építhető rá 1 vagy 2 szintes családi ház.	400	39800
Ganz-kertváros, Királyhágó utca	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 30,5 m utcafront, bontandó, vagy igény szerint felújítandó épülettel. max. 3 lakásos épület építhető.	1703	39900
Ganz-kertváros	L4	víz, villany, gáz, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 16,7 m utcafront, 61 m hosszú.	1025	25400
Ganz-kertváros	L4	víz, csatorna telken belül, villany, gáz az utcában, 25% beépíthetőség, 22,80 m utcafront.	500	36600
Átlagos kínálati m ² ár:				32.800 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 20 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére (munkahelyi övezettel határos) és közművekkel történő ellátására is.

A telek forgalmi értéke:
 $1085 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ Ft/m}^2 = 28.210.000 \text{ Ft}$, azaz
 Huszonnyolcmillió-kétszázötvenezer forint



A lakóépület forgalmi értéke:
 A komfort nélküli lakóépület szanálásra ítélt, értéket nem képvisel.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
 28.210.000 Ft, azaz
 Huszonnyolcmillió-kétszázötvenezer forint**

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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

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



Kert





Komfort nélküli épület



Szoba



Konyha



Kamra



Padlásfeljáró

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: 8000004/424191/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 145962 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Esze Tamás utca 22.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill

- Kivett lakóház, udvar	0	1085	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107658/1/2000/00.03.31

jogcím: 1991.évi LKV.tv.107.§

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KERÜLET PESTSZENTILŐRINC - PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93241/2/2010/10.04.08

Vezetékjog

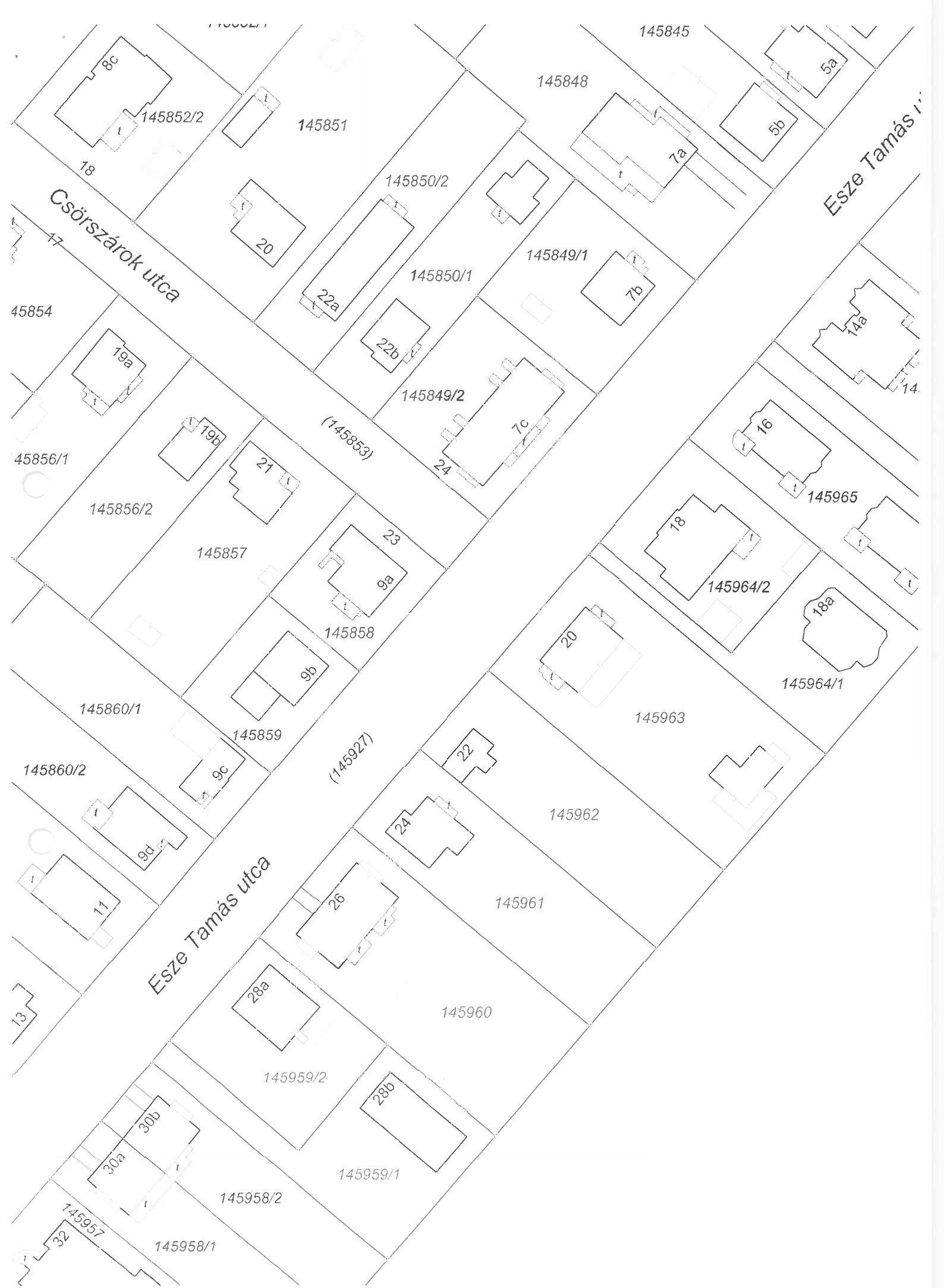
29 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Csőrszárok utca

Esze Tamás utca

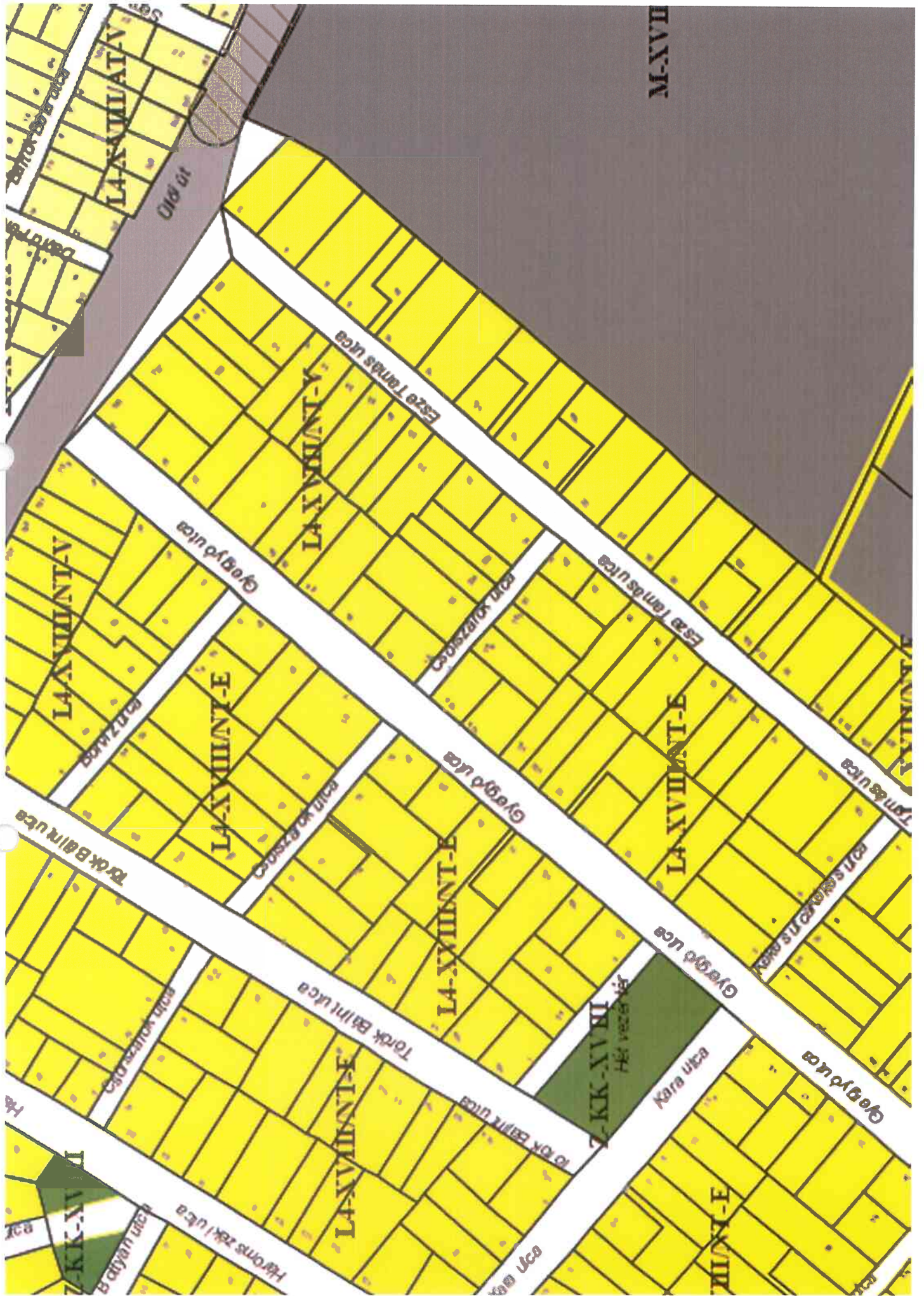
Esze Tamás r.



Csőrszárok utca

Esze Tamás utca

Esze Tamás r.



ba) legfeljebb két lakás, vagy

bb) egy lakás és a közműigény szempontjából azzal egy tekintetbe eső kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység.

(12)⁸³ Minden L4 –XVIII/AT övezetű tömbben 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség mértéke 800 m² területig a beépítés mértéke 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után pedig 25%.

(13)⁸⁴ Az új lakóépület esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy fedett-nyitott gépjárműtárolókban vagy a (14) bekezdésben meghatározott feltétellel felszíni parkolóval kell biztosítani. A gépjárműtárolónak építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkednie kell az épülethez.

(14)⁸⁵ Új épület építése esetén amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére felszíni parkoló kerül kialakításra a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken, a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.

(15)⁸⁶ A kertvárosias lakóterületek azon építési övezeteiben ahol a fő rendeltetés szerinti épület építésével a telek beépítettsége eléri az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, építési helyen belül 1 db legfeljebb bruttó 10 m² alapterületű, épületnek nem minősülő tároló építmény helyezhető el, a fő rendeltetés szerinti épület építészeti kialakításával összhangban, a településképi illeszkedő módon.

(16)⁸⁷ Amennyiben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületeken a hátsókerterek beépítettek fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló járműtároló, háztartással kapcsolatos konyha és egyéb tároló építménnyel, ezen építmények a foghíjtelkeken, illetve a beépítetlen hátsókerteri traktusú építési telken is elhelyezhetők, ebben az esetben a hátsókerter 0,0 méter. Az építési hely hátsó telekhatár felőli 6,0 méteres sávjában kizárólag ezen építmények helyezhetők el építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkedő módon, amennyiben a beépítés a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(17)⁸⁸ A kertvárosias lakóterületeken a telektömbben meglévő és az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméretet kétszeres vagy annál nagyobb – aprótelkes lakóterületen háromszoros vagy annál nagyobb – mértékben meghaladó méretű építési telek beépítését több épület elhelyezésével, illetve építészeti tagoltan kell megvalósítani. Az épületek elhelyezésének, tömegének, architektúrájának – a (18) bekezdésben foglalt kivétellel – a kialakult beépítéshez kell igazodni.

(18)⁸⁹ A kertvárosias lakóterületeken, két utca között átmenő telek beépítésénél, az építhető szintterületet a telek két homlokvonala között úgy kell megosztani, hogy mindkét határoló utca felé a kialakult beépítéshez illeszkedő épület legyen elhelyezhető.

38. §⁹⁰ L4-XVIII/NT-E építési övezet

⁸³Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

A 45/2007.(XII. 21.) rendelet a 37. §-t (12) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés: 2007. XII. 21.

⁸⁴ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

⁸⁵ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

⁸⁶ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁷ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁸ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁰ A 12/2007. (III.27.) rendelet módosította a 38. § (3) bekezdés c) pontját.

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

(2) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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.

(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
L4 XVIII/NT-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében minimum 20 m lehet.

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(8) 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-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól