

Budapest XVIII. ker. az Alacskai úti lakótelep mögött,
az Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/281



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 23.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., 145111/281 hrsz.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.05.26-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/281
 - A telek területe: 808 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacskai ltp. mögött,, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 808 m²-es beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték a közeljövőben kerül megépítésre. Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolt.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254E jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek, a 84E jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m).
8. **Az ingatlan forgalmi értékbecslése:**

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:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep, Platánliget u., új parcellázás	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 23 m utcafront, családi- vagy ikerház építhető.	970	35600
Krepuska Géza-telep, Almáskert	L4-XVIII/NT-E2	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1426	23800
Almáskert, Alacskai út 120.	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 30% beépíthetőség, új parcellázás.	834	21000
Almáskert, Alacskai út	Lakóövezeti telek	25% beépíthetőség, a telek osztató	2013	19900
Almáskert	L4-es	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna nincs	1025	27300
Almáskert, Alacskai út 106.	Lakóövezeti telek	Saroktelek, a telekre 200 m ² alapterületű ház, vagy ikerház építhető.	938	29300
Almáskert	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 23 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás.	815	39300
Almáskert	L4-XVIII/NT-E	Víz, csatorna telken belül, áram földkábelben, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázású telek új építésű házak között.	965	37200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcába, csatorna építése folyamatban, 16,5 m utcafront.	1024	26400
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 14,7 m utcafront, 35% beépíthetőség, gyűrűs kút, 2 db felvonulási épület, 2 lakásos épület terveivel.	723	33200
Almáskert	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas, új parcellázás.	888	37200
Almáskert	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs, szabályos téglalap alakú, 35% beépíthető, fűtő kút, 2x120	720	34700

		m ² összes alapterületű ikerház építhető.		
Almáskert	Lakóövezeti telek	víz, csatorna telken belül, villany az utcában, gáz nincs, 25% beépíthető, 20,7 m utcafront	970	36000
				400900
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				30.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük.

9. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbekerítve.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen elhelyezkedő ingatlan közművesítése megkezdődött, a víz- és szennyvízhálózat megépült.
- A PPVSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.



11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

26.000 Ft/m² x 808 m² = 21.008.000 Ft,
azaz Huszonegymillió-nyolcezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. január 22.

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	Városgazda XVIII. kerület Építési mérnök iroda Budapest, Erzsébet u. 7. Tel: 261-3165 13.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.
---	---	---



Újonnan parcellázott terület, megkezdett közművesítés



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/251314/2017

2017.05.26

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/281 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 adatok ter	kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	----------------------	-------------------------	-------------------

- Kivett beépítetlen terület	0	808	0.00		
------------------------------	---	-----	------	--	--

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20
 jogcím: egyezség
 jogcím: telekalakítás
 jogcím: csere
 jogcím: - 1991. évi LXXVIII. tv. 1.§
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400
 eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-82870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/98 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

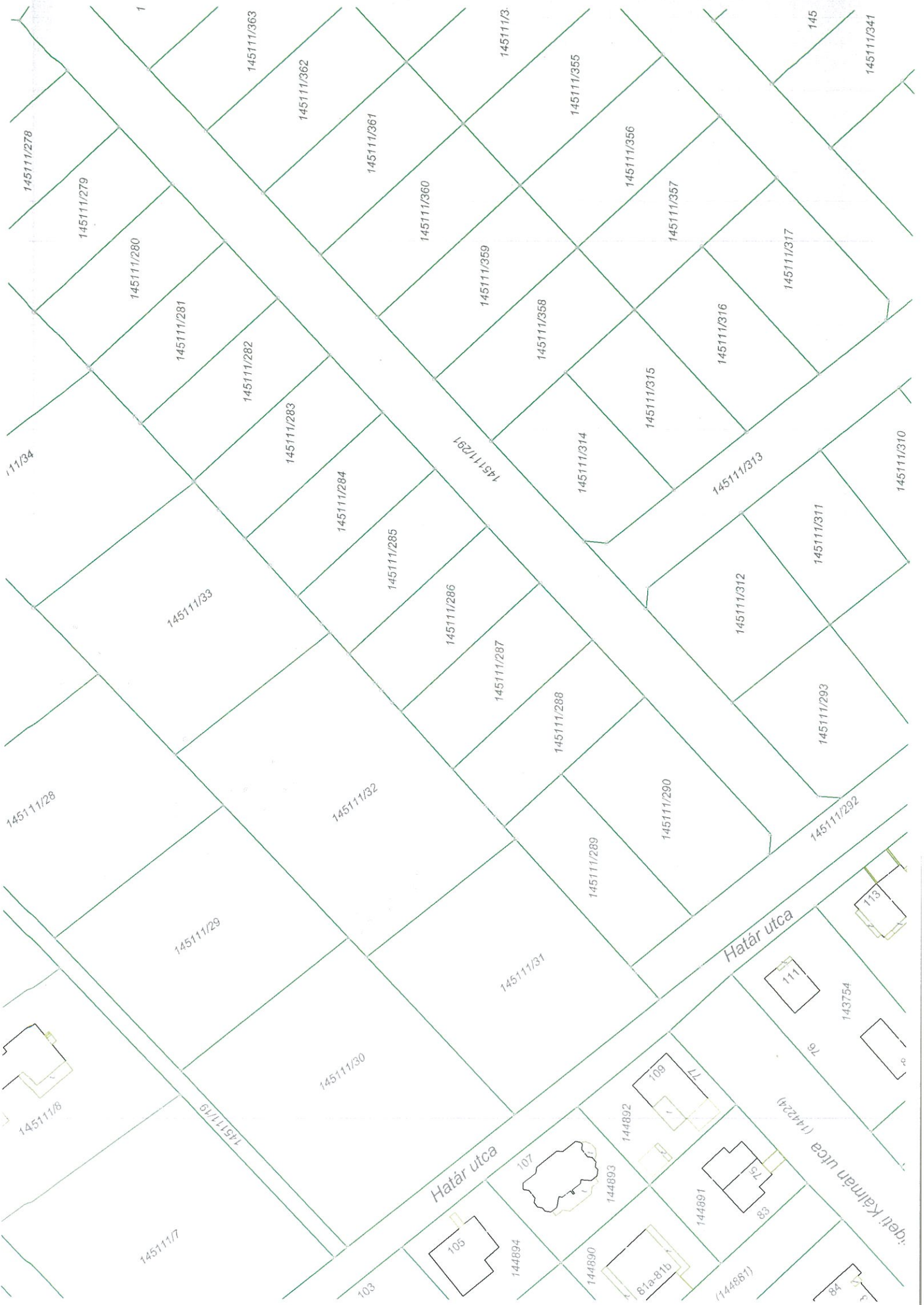
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



(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 szinterületű 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 szinterületi 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 szinterületi 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