

Budapest XVIII., Nyíregyháza u. 72. szám (hrsz: 156519) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékelése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Nyíregyháza u. 72.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.09.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
- Helyrajzi szám: 156519
- Területe: 620 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 Szemere-telepen, Nyíregyháza u. 72. szám alatt lévő 620 m² kiterjedésű telek forgalmi értékelése. Az értékelés során csak részben vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 144 m² hasznos alapterületű, jelentős felújításra és korszerűsítésre szoruló, komfort nélküli, 6 lakásos épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.

Megjegyzés: 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 állapotra vonatkozik.

6. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékelés tárgyát egy, a múlt század első felében épült épület alkotja, melyben 6 db, többségében komfort nélküli lakást alakítottak ki összesen 144 m² hasznos alapterülettel.

Az épület üres, a lakások többsége nem volt megközelíthető, bejáratai OSB lapokkal le vannak zárva. Az épületen a karbantartás hiánya tükröződik.

7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az épület hagyományos építési móddal épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy téglasávalap. 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, melynek következtében a falazat felmedvesedett.

Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve valószínűleg borított gerendás fáfödém épült.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű manzárdtető épült sík műpala héjazattal.

Megjegyzés: Amennyiben az épület felújítása és korszerűsítése mellett döntenek, a tartószerkezetek statikai vizsgálata javasolt.

8. Közműellátottság:

Az alábbi közművek a Nyíregyháza és a Hópehely utcában megtalálhatóak:

- Közüzeti vízellátás.
- Közüzeti szennyvízelvezetés. Az épület nincs rákötve a csatornahálózatra.
- Közüzeti gázellátás. Az ingatlanra a gázt nem kötötték be.
- Elektromos energia ellátás.

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 166-os, 236-os és 236A és a 266-os autóbuszok a Nagybánya utcában (buszmegálló ~350 m-re), az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik (megállója ~650 m), mely 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, a karbantartottság hiánya.
- A felnedvesedett falak az alapszigetelés tönkremenetelét vagy hiányát tükrözi.
- Amennyiben az épület nem kerül elbontásra, a földém- és tetőszerkezet statikai vizsgálata mindenképpen javasolt.
- Az épületben túlnyomó részt kis alapterületű, komfort nélküli lakásokat alakítottak ki (kedvezőtlen alaprajzi kialakítással), jelenleg fűtés nélkül, lakhatatlan állapotúak, felújítása nem gazdaságos.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.
- Az ingatlanra történő gépkocsibeállítás biztosított.

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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Szemere telep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 14,5 m utcafront, 70 m ² bontandó épülettel, építhető rá ikerház vagy családi ház.	540	42200
Szemere-telep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz telken belül, csatorna az utcában,	546	41900
Szemere-telep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz telken belül, 35% beépíthetőség, 14,5 m utcafront, 80 m ² bontandó házzal.	547	41500
Ganz-telep	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 35% beépíthetőség.	550	32500
Ganz-telep, Bakonybánk u.	L4-XVIII/AT-E	Összközműves saroktelek, 38 m és 14,5 m utcafront, telekre érvényes ikerház tervvel.	553	39600
Ganz-telep	Lakóövezeti telek	víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, ipari áram, 35% beépíthetőség, 14 m utcafront, 40 m hosszú.	544	34700
Átlagos kínálati m ² ár:				38.700 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, megközelíthetőségére is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

$533 \text{ m}^2 \times 31.000 \text{ Ft/m}^2 = 16.523.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenhatmillió-ötszázhuszónháromezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:

$87 \text{ m}^2 \times 93.000 \text{ Ft/m}^2 = 8.091.000 \text{ Ft}$, azaz
Nyolcmillió-kilencvenegyezer forint

Megjegyzés: A komfort nélküli lakóépület erősen felújítandó, vagy szanálásra ítélt, értékét az épület által elfoglalt terület értékének háromszorosával vettük figyelembe.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

24.614.000 Ft, azaz

Huszonnégymillió-hatszáztizennégyezer forint

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

15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől 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
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



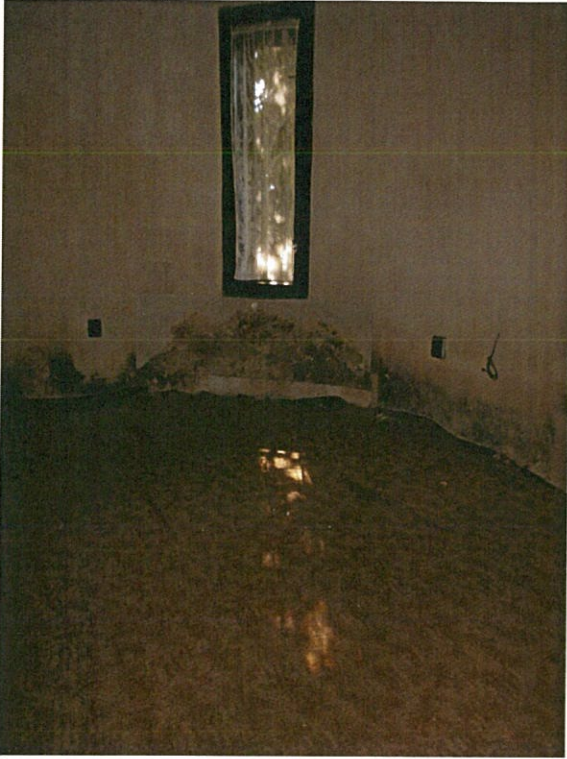
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Homlokzatok

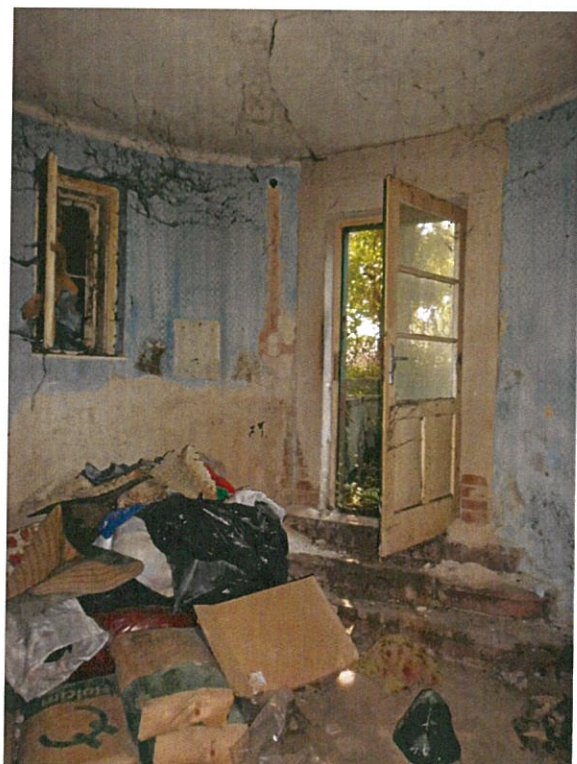
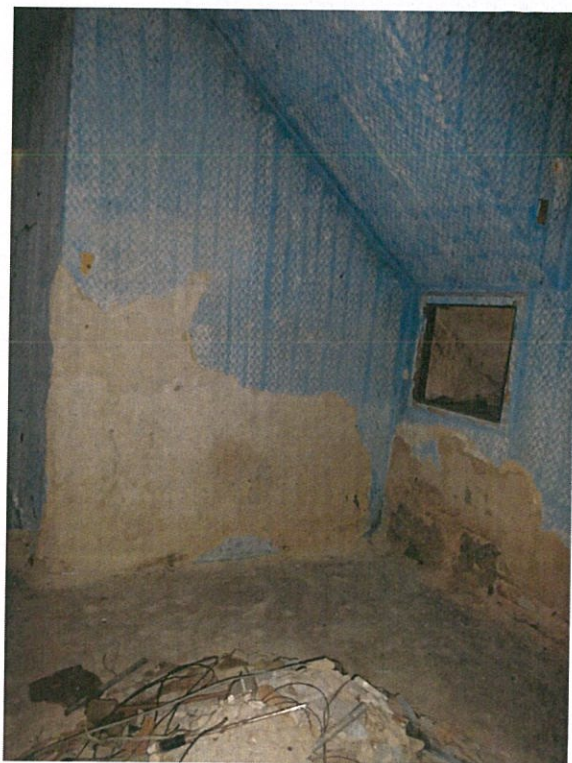
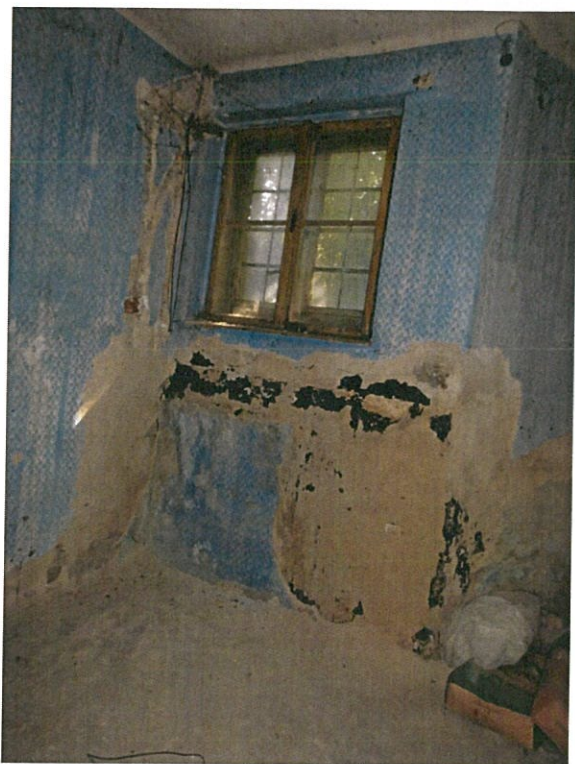


Szinteltolásos lakás:





Félszuterén, egy helyiségből álló lakás:



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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424226/2018
2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 156519 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Nyíregyháza utca 72.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239625/1998/1998.12.16
jogcím: 1990.évi LKV.tvr.107.§./3/.
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA POLG.HIV.
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

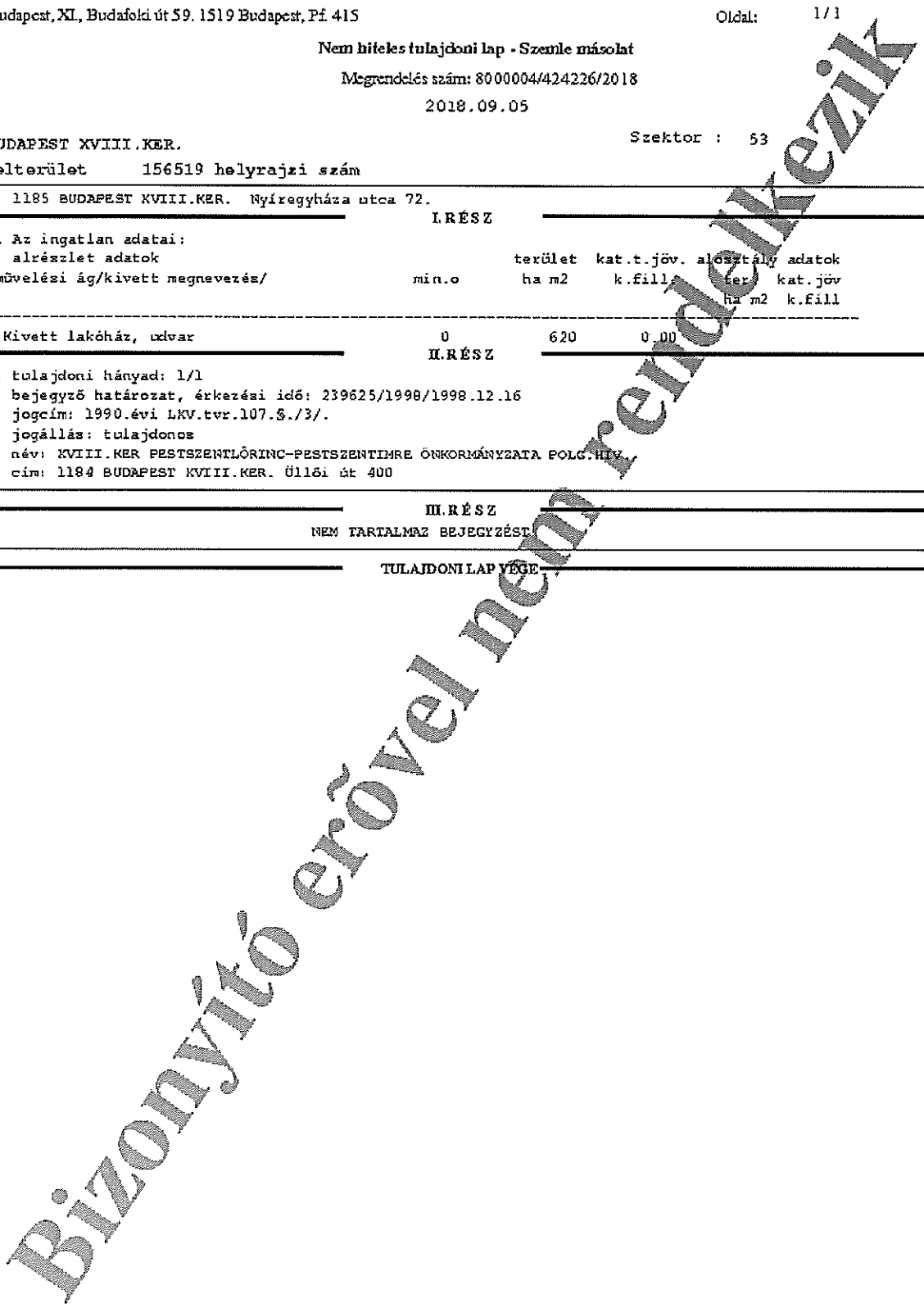
TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





(3) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)¹¹⁹ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható, amennyiben a meglévő beépítés figyelembe vételével az építészeti és településképi illeszkedés követelményei teljesülnek.

(5)¹²⁰ A hátsókeret mérete: 7,5 m.”

(6)^{121, 122} 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-V	800 m ²	Zárt sorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² /m ²
L4-XVIII/NT-V1	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² /m ²

*Az Üllői út menti teleksor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)¹²³

44. §¹²⁴ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹²⁵ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- a) járműtároló,
- b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
- c) állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹²⁶ Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete 3,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókeret mérete 6,0 m.

(5)¹²⁷ Új beépítés esetén az előkereti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkereti 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.

(6)¹²⁸ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-	Legnagyobb építmény-	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi
----------------	------------------------------	---------------	-------------------	-------------------------	---------------------	----------------------	-----------------------	--------------------------

¹¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²¹ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹²² A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹²³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹²⁴ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹²⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

	telek		beépítés		magasság	magasság		mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint*

(7)¹²⁹ A (6) bekezdés szerinti * kitevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)¹³⁰ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 5,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)¹³¹ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb színtterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹³² L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(3) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb színtterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /ikres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹³³ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

(2) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

47. § L4-XVIII/AT-V

(1) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 14 m, saroktelek esetében minimum 16 m lehet.

¹²⁹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³² Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹³³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től