

Budapest XVIII., Üllői út 573. szám (hrszt: 149563)
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, 2016. január 15.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 428.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.12.21-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
 - Helyrajzi szám: 149563
 - Területe: 485 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., Üllői út 573. szám alatt fekvő 485 m² kiterjedésű telek forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 42 m² alapterületű szanálásra ítélt, komfort nélküli épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.
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. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az Üllői úton megtalálhatóak:

 - Közüemi vízellátás.
 - Közüemi szennyvízelvezetés.
 - Közüemi gázellátás.
 - Elektromos energia ellátás.
7. **Az ingatlan fekvése:**

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától kb. 1 km-re, forgalmas főútvonal mentén L2/A-XVIII/Ü építési övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 236-os és 236A jelzésű autóbuszok, valamint az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek. A villamos közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával.
9. **Általános értéksökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan közvetlen szomszédságában gépjármű szerviz működik.
 - Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége nem kielégítő.
 - A telekingatlan mérete kicsi (485 m²), szélessége nem éri el a 12 m-t.
 - Az ingatlan bontásra ítélt épülettel, szeméttel, építési törmelékkel terhelt.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L2/A-XVIII/Ü építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.
- Az ingatlan az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre alkalmas helyen, ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

11. 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:

Ingotlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Üllői út	Lakóövezeti telek,	Nincs adat	540	34.300Ft/m ²
Üllői út	Lakóövezeti telek 35% beépíthető	víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában	543	29.500 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, csatorna, gáz telken belül, villany az utcában	723	33.200 Ft/m ²
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek	Összközműves	822	33.900 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1050	25.700 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1638	33.600 Ft/m ²
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	947	21.100 Ft/m ²
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	539	37.100 Ft/m ²
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1112	26.500 Ft/m ²
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	540	29.400 Ft/m ²
Bókaytelep, Margó T. u.	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz telken belül, csatorna az utcában	541	27.700 Ft/m ²

Lónyaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz telken belül, csatorna az utcában	1000	19.900 Ft/m ²
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1440	29.800 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1104	27.100 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1070	25.200 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek,	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	1120	26.300 Ft/m ²
Átlagos kínálati m ² ár:				28.900 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. január hó.

A telek forgalmi értéke:

$485 \text{ m}^2 \times 28.000 \text{ Ft/m}^2 = 13.580.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenhárommillió-ötszáznyolcvanezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:

A komfort nélküli lakóépület szanálásra ítélt, értéket nem képvisel.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

13.580.000 Ft, azaz

Tizenhárommillió-ötszáznyolcvan ezer forint

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

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

Budapest, 2016. január 15.

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

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidagénítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.

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



Szanálásra ítélt épület





Az épület tűzfala beomlott





Rendezetlen, szeméttel terhelt kert



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: 8000004/546104/2015

2015.12.21

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 149563 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 573.

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 lakóház, udvar	0	485	0.00		

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223587/1/1998/98.11.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Üllői út

Madarász utca

Üzlet

155679

15568

494

492

155678

490

155677

488

486

484

579

577

575

573

571

149556

1b

149557

149558

1c

149563

149562

149560

149566

149565

149564

149567

149569

565

567

569

581

583

149554

149553

149548

2a

2b

L211A-XXIII/?

L21A-XXVIII/?

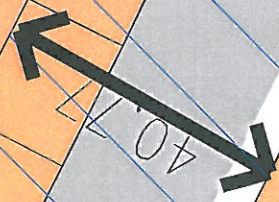
L4-XXVIII/NT-E

L4-XXVIII/AT-E

Batthy?hr

Madar?sz utca

Kossuth Lajos utca



28. § L2/A-XVIII/Ü építési övezet

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

(2) Kisipari funkció az épületek udvari traktusában elhelyezhető.

(3) Parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonás engedélyezhető, de az e célból létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 m-t.

(4) Az építési övezetben – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – az előkert legkisebb mérete 5 m.

(5) Az Üllői út tervezett szabályozása az utat északon határoló telkeket terheli. Szabályozási terv hiányában az érintett telkek beépítése során az előkert méretét az Üllői út 40 m-es szabályozásához szükséges területbiztosítás figyelembe vételével kell meghatározni.

(6) A hátsó kert legkisebb mérete az Üllői utat északon határoló telkeken 6,0 m, a többi telken 10,5 m.

(7) Az Üllői utat délről határoló, újonnan beépülő telkek utcai telekhatárán kerítés nem építhető, de az ingatlanhatárokat a burkolatban jelezni kell. A meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

(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
L2/A - XVIII/Ü	500 m ²	Zárt sorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

Megjegyzés:* kivéve a IV. fejezet 23. számú szabályozási terv 2. pontjában foglalt helyszínt.