

Budapest XVIII. ker. Nefelejcs u. és a Mikszáth Kálmán
utca sarkán elhelyezkedő telekingatlan forgalmi
értékbecslése

Helyrajzi szám: 154452/5



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2015. november 2.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Nefelejcs u.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2015.10.22-én kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 154452/5
 - A telek területe: 9599 m²
 - Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-61002. ttsz. térrajz alapján a 154452/2 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 154452/3-5 hrsz-ú ingatlanokra.
Telekalakítási eljárás megindítása.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben a Mikszáth Kálmán utca és a Nefelejcs utca sarkán elhelyezkedő 9599 m² kiterjedésű területből a T-87805 sz. változási vázrajz szerint leválasztott 109 m²-kiterjedésű terület rész forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés kizárólag a földterület forgalmi értékének meghatározására korlátozódik.
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 értékelése során, mint közműekkel el nem ellátott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az ingatlant határoló Mikszáth Kálmán és Nefelejcs utcában megtalálható:

 - elektromos energia,
 - közüzemi víz,
 - szennyvízcsatorna,
 - gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a Mikszáth Kálmán utca és a Nefelejcs utca sarkán, M-XVIII/Z munkahelyi övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: 182-es és 184-es autóbuszok a Nefelejcs úton közlekednek.
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:

Ingyan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek, 35% beépíthetőség	Összközműves	986	18.154 Ft/m ²
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek	Összközműves	947	21.119 Ft/m ²
Lónyaytelep	Építési telek	Víz, gáz, villany telken belül, csatorna az utcában	1000	19.900 Ft/m ²
Lónyaytelep	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna van	1440	29.792 Ft/m ²
Fajlagos bruttó kínálati átlagár:				22.240 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~10 %-kal, majd az övezeti besorolás miatt további 70%-kal csökkentettük.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan M-XVIII/Z övezeti besorolású, az övezet területét elsődlegesen védelmi célú zöldfelületként kell rendezni és fenntartani. A területen elhelyezhetők: a terület fenntartásához szükséges építmények, a pihenés és testedzés építményei, illetve az ismeretterjesztés építményei. A terület hasznosítása erősen korlátozott.
- Az ingatlan adottságai miatt korlátozottan forgalom képes, csak a szomszédos ingatlanokhoz csatoltan valósítható meg a hasznosítása.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a település központjához közel helyezkedik el, infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlan műúton megközelíthető.

11. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

$109 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ Ft/m}^2 = 654.000 \text{ Ft}$, azaz Hatszázötvennégyezer forint

Megjegyzések:

- A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.
- Az ingatlan jelegéből, elhelyezkedéséből adódóan nehezen értékesíthető. A 154452/5 hrsz-ú területtől a területrendezés során eső 109 m² a szomszédos, 154452/6 hrsz-ú ingatlan területéhez adódik, így annak tulajdonosa vételi pozícióban van. A jelenlegi tulajdonosnak természetes más vevője nincs, ezért az értékesítés során az alku a meghatározó.
- Ha az ingatlanra vonatkozó övezeti besorolás korlátozásaitól eltekintünk, a fajlagos forgalmi érték $16.000 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$.

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

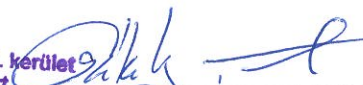
13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2015. november 2.



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

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross ut.
Tel: 290-3165
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. Ker. 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: 8000004/450756/2015

2015.10.22

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 154452/5 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Nefelejcs utca. "felülvizsgálat alatt"

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 beépítetlen terület	0	9599	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51010/1996/1994.V.6.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 133715/1/1999/99.05.17

- a T-61002. ttéz. térrajz alapján a 154452/2 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megoasztva a 154452/3-5 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800440/1/2015/15.09.03

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest, XVII. kerület
Belvárosi
40015589/2006-2006/2005
T-87805

/ALTOZÁSI VÁZRAJZ

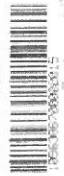
a 154452/5, 154452/6 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Budapest, XVII. kerület Nefelejcs utca

M=1:1000
EDV



BREXEL XI. Széchenyi Művelődési Központ
Budapest XI. kerületi utca 54
Béla utca 28/1. Budapesti utca 87



ENYMEZŐ
Művelődési Központ
Budapest, XI. kerületi utca 54

NYELV	NYELV	X
154452/5	154452/5	234133
154452/6	154452/6	234132
154452/7	154452/7	234137
154452/8	154452/8	234135

Helyrajzi szám	Terület			Birtok			Helyrajzi szám		Helyrajzi szám
	m ²	dm ²	cm ²	m ²	dm ²	cm ²	m ²	dm ²	
154452/5	0,999	0,000	0,000	0,999	0,000	0,000	0,999	0,000	154452/5
154452/6	0,999	0,000	0,000	0,999	0,000	0,000	0,999	0,000	154452/6
Összesen	1,998	0,000	0,000	1,998	0,000	0,000	1,998	0,000	

154452/5
154452/6
154452/7

A tervezési terület azonos és területmértéke azonos. Ez a terület a
földrajzi számú egy-egy helyrajzi, területmértékű, területmértékű, területmértékű
területre azonos területmértékű területmértékű területmértékű területmértékű

Budapest, 2005. 05. 05.
100. 000. 000.
100. 000. 000.
100. 000. 000.

Budapest, 2005.08.04.
154452/5
154452/6
154452/7
154452/8

154452/5
154452/6
154452/7
154452/8

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/N

Nefelejcs

Szchenyi István utca

Mikszáth Kálmán utca

Nefelejcs utca

L4-XVIII/CS

M-XVIII/Z

Nefelejcs utca

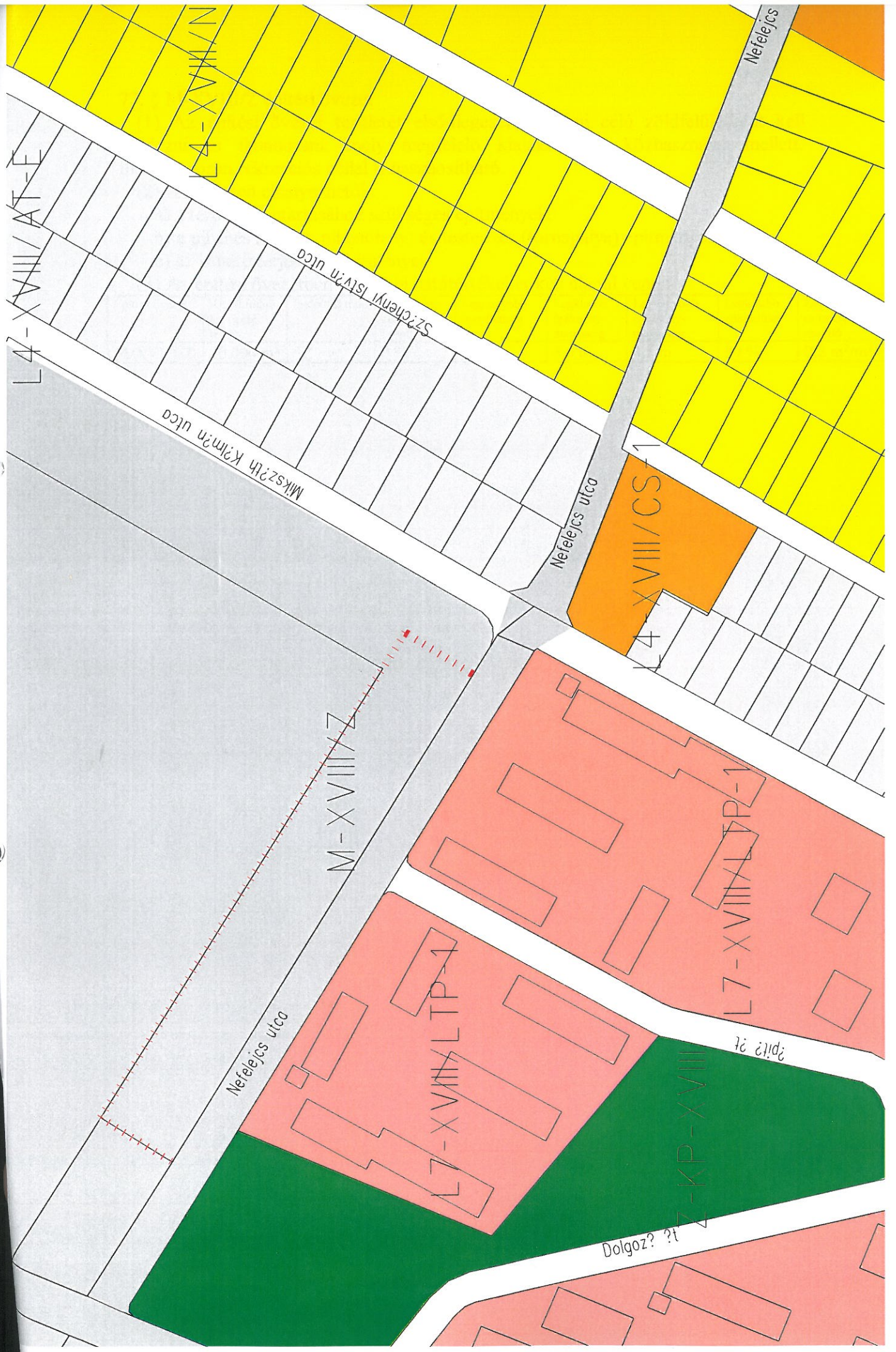
L7-XVIII/LTP-1

L7-XVIII/LTP-1

építési terv

Dolgozó terv

L7-KP-XVIII



77. § M-XVIII/Z építési övezet

(1) Az építési övezet területét elsődlegesen védelmi célú zöldfelületként kell rendezni és fenntartani, mely megfelelő kialakítás és közhasználat mellett, másodlagosan rekreációs céllal is hasznosítható.

(2) A területen elhelyezhetők:

- a) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- b) a pihenés (sétaút, pihenőhely) és testedzés (tornapálya) építményei,
- c) az ismeretterjesztés építményei.

(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
M/XVIII/Z	20.000 m ²	SZ	0 %	2 %	3,0 m	4,5 m	80 %	0,2 m ² /m ²