

## Budapest XXII., Pacsirta u. 11/b. (Hrsz: 224267) 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, 2015. június 02.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XXII., Pacsirta u. 11/b.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2015.05.21-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
  - Helyrajzi szám: 224267
  - Területe: 430 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - 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  
1184 Budapest, Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**  
Budapest XXII., Pacsirta u. 11/b. szám alatt fekvő 58 m<sup>2</sup> alapterületű családi ház forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 430 m<sup>2</sup>-es telek együtt.
- 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 értékbecslés tárgyát képező komfortos épület az 1950-es években épült.  
Lakó és mellékhelyiségei:
- | Helyiségek      | Padlóburkolat | Állapota       | Falburkolat                 | Állapota       |
|-----------------|---------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Szoba           | Parketta      | Elhasználódott | Tapéta + festés             | Elhasználódott |
| Félszoba        | Parketta      | Elhasználódott | Tapéta + festés             | Elhasználódott |
| Előszoba        | Kerámia lap   | Elhasználódott | Tapéta + festés             | Elhasználódott |
| Közlekedő       | Műkö          | Elhasználódott | Tapéta + festés             | Elhasználódott |
| Konyha          | Műkö          | Elhasználódott | Tapéta + festés             | Elhasználódott |
| Fürdőszoba + WC | Műkö          | Elhasználódott | Tapéta + festés<br>+ csempe | Elhasználódott |
| Szélfógó        | PVC           | Elhasználódott |                             |                |
- A lakás alapterülete: 58 m<sup>2</sup>.
- 7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**  
Hagyományos építési mód
- 8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**  
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.  
Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett agyagtéglából. Külső kőporos vakolata hiánytalan.

Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém.  
 Tetőszerkezet: Fa szerkezetű nyeregtető.

**9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Vízellátás: Közüzem vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés ülepítőbe történik (csatornabekötés kiépítve).
- Közüzem gázellátás bevezetve.
- A lakás fűtésrendszere gáz cirkókészülékkel megoldott, melegvíz ellátása elektromos bojlerrel történik.
- Elektromos energia ellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

**10. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budafokon, családi házas környezetben helyezkedik el.

**11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: 58-as, 158-as, 250-es és a 258-as autóbuszok a Mező utcában, a 141-es autóbuszok a Pannónia utcában közlekednek.

**12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az épület nincs alapincézve.
- Az ingatlan jelenleg üres, ami az épület állagának romlásához vezet, a kert folyamatos gondozás hiánya miatt a gondozatlanság benyomását kelti.
- Az ingatlanra történő gépkocsi beállítás nincs biztosítva.
- A lakás burkolatai felújításra szorulnak.

**13. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel egyszerű, infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan csendes, családi házas környezetben helyezkedik el.
- Az ingatlanon téglaeépítésű tároló is épült.
- Az ingatlan önálló, körbekerített.

**14. Az értébecslés tárgyát képező ingatlan értékei:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-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	Állapota	Egyéb jellemzők	Telek (m <sup>2</sup> )	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Budafok, Dévény utca	Jó	1+3x1/2 szobás (földszinti + tetőtéri), igényesen felújított <b>hátrész</b> , cirkófűtéses, keleti tájolású. 216 m <sup>2</sup> kertrész, 5 m <sup>2</sup> tároló	216	70	228.570 Ft/m <sup>2</sup>

Budafok-Belváros, Fehérhegy utca	Jó	3 szobás <b>házzrész</b> közös udvarral, fűtés: gázkonvektorral, felújítandó összkomfortos.	424	110	153.640 Ft/m <sup>2</sup>
Budafok, Cövek utca	Jó	2 szobás, építészeti felújított, délnyugati tájolású <b>ikerház</b> rész, tetőtér felé bővíthető, a 13 m <sup>2</sup> terasz alatt pince, elektromos fűtés, a házzrész.	230	42	330.950 Ft/m <sup>2</sup>
Budafok, Gádor utca	Nincs adat	2 szobás 1989-ben épült <b>családi ház</b> , összközműves telken. Téglafalazat, vasbeton födém, cserépfedés. Gázkonvektoros fűtés.	647	59	322.030 Ft/m <sup>2</sup>
Budafok	Felújítandó	Földszintes, komfortos, felújítandó, 1+1/2 szobás <b>ikerház</b> , gázkonvektoros fűtés	500	70	270.000 Ft/m <sup>2</sup>
Budafok, Víg utca	Jó	3+1/2 szobás, <b>családi ház</b> , 2011-ben épült, alsó szintje kész, tetőtér: szerkezetkész. fűtés: vegyes tüzelésű kazánnal.	350	108	175.000 Ft/m <sup>2</sup>
Budafok, Kölcsey utca	Közepes	2 <b>családi ház</b> : utcafronti épület: 1920-as években épült, 50 m <sup>2</sup> -es, 1 szobás, felújítandó, udvari hátsó épület: 90 m <sup>2</sup> -es, , 40 m <sup>2</sup> tetőtérrel. Fűtés: gáz cirkó, 40 m <sup>2</sup> -es boltíves borospince.	288	160	124,38 Ft/m <sup>2</sup>
Budafok, Nagy Kőbánya utca	Felújítandó	3+1/2 szobás, <b>családi ház</b> , gázkonvektoros fűtés. Külön pince, a tetőtér külső lépcsőn közelíthető meg.	317	75	265.330 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati fajlagos ár:					233.740 Ft/m <sup>2</sup>

### 15. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

A felépítmény forgalmi értéke:

5.800.000 Ft, azaz ötmillió-nyolcszáz ezer forint

A telek forgalmi értéke:

7.740.000 Ft, azaz hétmillió-hétszáznegyvenezer forint



**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

**13.540.000 Ft, azaz tizenhárommillió-ötszáznegyvenezer forint**

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

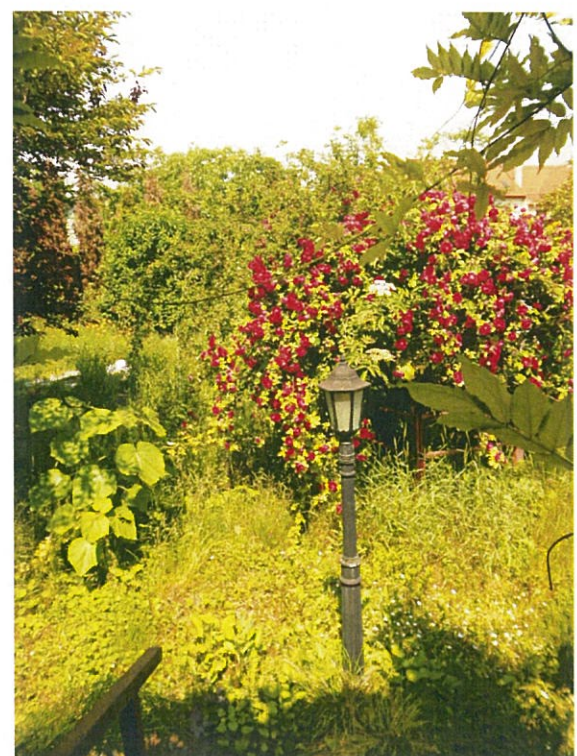
17. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2015. június 02.

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. Mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	<p>Városgazda XVIII. kerület          Nonprofit Zrt.          Elidegenítés          1181 Budapest, Baross u. 7.          Tel: 290-3166          13.</p>	 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 Bp. Pf.: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/215516/2015

2015.05.21

BUDAPEST XXII.KER.

Szektor : 61

Belterület 224267 helyrajzi szám

1222 BUDAPEST XXII.KER. Pacsirta utca 11/B. "Feldolvisogalat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0	430	0,00		
---	-----	------	--	--

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 227762/1/2005/05.07.07

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC - PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE