

Előterjesztés száma:

## ELŐTERJESZTÉS

TUL-27

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság\*

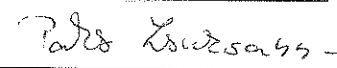
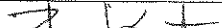
2017. év május hónap 24. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés önkormányzati tulajdonú lakások, ingatlanok értékesítésére vonatkozóan




### Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	


### Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

### Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

### Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

### Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.  
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:..... .....	
<u>hatáskör jogalapja</u>		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bek. b)	
* megfelelő rész aláhúzendó		

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Az alábbi lakások a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik és a Népjóléti, valamint a Tulajdonosi Bizottság arról döntött, hogy a lakások kerüljenek értékesítésre.

### 1./ Budapest X. kerület, 42309/28/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Agyagfejtő u. 18. X. em. 41. szám alatti lakás

A 1108 Budapest, Agyagfejtő u. 18. X. em. 41. szám alatti, 42309/28/A/41 hrsz.-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, összkomfortos társasházi öröklakás a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

A lakás 2 szoba, előszoba-közlekedő, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekből áll.

A lakószobák és a mellékhelyiségek padló-és falburkolatai teljes felújítást igényelnek. A külső nyílászárókat kb. 10 éve műanyag nyílászárókra cserélték, a bejárati ajtó és a belső nyílászárók rossz állapotúak.

**A lakás forgalmi értéke: 10.682.000.- Ft**

### 2./ Budapest XVIII. kerület, 155275/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Kubinyi utca 14. fszt. 1. szám alatti lakás

A 1184 Budapest, Kubinyi utca 14. fszt. 1.szám alatti, 155275/0/A/1 hrsz.-ú, 102 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + 2 ½ szobás, társasházi öröklakás a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

A lakás 1 + 2 ½ szoba, lakóelőtér, konyha, fürdőszoba +WC, közlekedő, előtér helyiségekből áll.

Az ingatlan 1900-as évek elején épült. A közművezetékek lakáson belüli cseréje időszerű lenne. A lakás burkolatai teljes felújításra, cserére szorulnak. Az évek óta üresen álló lakás karbantartási hiánya miatt jelenlegi állapotában nem lakható.

**A lakás forgalmi értéke: 11.814.000,- Ft**

**3./ Budapest XVIII. kerület 157230 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Párkány utca 8. szám alatti kétlakásos családi ház**

A 1185 Budapest, Párkány utca 8. szám alatti, 157230 hrsz.-ú, 91m<sup>2</sup> alapterületű kétlakásos családi ház a hozzá tartozó 394 m<sup>2</sup>-es telekkel a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Fszt. 1 lakás: szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből áll.

Fszt. 2 lakás: 2 szoba, előszoba, közlekedő, 2 konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből áll.

A szanalásra ítélt lakóépület felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos. Az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be, a többi közmű még az ingatlannal határos közterületen sincs.

**Az ingatlan forgalmi értéke: 10.260.000,- Ft**

**4./ Budapest XVIII. kerület 153262/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Felsőcsatári út 113. fszt. 7. szám alatti lakás**

A 1183 Budapest, Felsőcsatári út 113. fszt. 7. szám alatti, 153262/0/A/7 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, társasházi öröklakás a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

A lakás 1 szoba, egyéb helyiség, közlekedő, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba-WC helyiségekből áll. Az épület a múlt század első felében épült. A lakás jelenlegi állapotában használhatatlan, nincs fűtés, gáz bevezetve. Mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.

**A lakás forgalmi értéke: 5.532.000,- Ft**

**5./ Budapest XX. kerület 172205 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Gábor utca 20/a. szám alatti lakás**

Az 1203 Budapest, Gábor utca 20/a. szám alatti, 172205 hrsz.-ú, 68 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + 2 ½ szobás családi ház a hozzá tartozó 229 m<sup>2</sup> telekkel a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

A családi házban 1 szoba, 2 ½ szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből áll.

A családi ház a múlt század közepén épült. Az épület külső térelhatároló falazata, külső nyílászárói hőtechnikai szempontból nem megfelelőek, a lakás több helyisége penészesedik.

**A lakás forgalmi értéke: 11.824.000,- Ft**

Tekintettel arra, hogy az épületek, melyekben a lakások találhatóak, régiek, állapotuk elhasználódott, állaguk folyamatosan romlik, célszerűnek látszik a lakások jelenlegi állapotukban történő értékesítése. A fent felsorolt lakások, ingatlanok üresek, bérlőjük nincs.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011 (V. 31.) önkormányzati rendelet 60-61. §-ai tartalmazzák az üres lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat:

*„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.*

*(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában*

*a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,*

*b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,*

*c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.*

**61. §** Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdése és 48. §-a alapján:

*„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyongazdálkodás jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.*

*(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”*

*„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „*

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Tulajdonosi Bizottság elé:

### **1./ Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a 1108 Budapest, X. kerület **Agyagfejtő utca 18. X. em. 41.** szám alatt található, **42309/28/A/41** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 10.682.000,-Ft**, azaz tízmillió-hatszáznyolcvankettőezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

### **2./ Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre**

**jelöli ki** az 1184 Budapest, XVIII. kerület **Kubinyi utca 14. fszt. 1.** szám alatt található, **155275/0/A/1** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 11.814.000.-Ft**, azaz tizenegymillió-nyolcszáztizennégyezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

### **3./ Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1185 Budapest, XVIII. kerület **Párkány utca 8.** szám alatt található, **157230** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 10.260.000.-Ft**, azaz tízmillió-kétszázhatvanezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

### **4./ Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1183 Budapest, XVIII. kerület **Felsőcsatári út 113. fszt. 7.** szám alatt található, **153262/0/A/7** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 5.532.000.-Ft**, azaz ötmillió-ötszázharminckétezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

### **5./ Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1203 Budapest, XX. kerület, **Gábor utca 20/A.** szám alatt található, **172205** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben

meghatározott **bruttó 11.824.000,-Ft**, azaz tizenegymillió-nyolcszázhuszonnégyezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

B u d a p e s t, 2017 M A J. 1 6



Dömötör István  
alpolgármester

Melléklet: értékbecslések

**334/2016. (IX. 07.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 7 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
31	Kubinyi u. 14. fszt. 1.	1 + 2 fél	komfortos	100	155275/A/1

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: polgármester

**341/2016. (IX.08.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 5 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
31	Kubinyi u. 14. fszt. 1.	1 + 2 fél	komfortos	100	155275/A/1

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: polgármester

**436/2016. (XII. 07.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Agyagfejtő u. 18. 1/41 (X. ker.)	2	összkomfortos	49	42309/28/A/41

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék-rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**408/2016. (XII. 06.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
1	Agyagfejtő u. 18. 1/41 (X. ker.)	2	összkomfortos	49	42309/28/A/41

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék-rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**444/2016. (XII. 07.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
9	Felsőcsatári u. 113. fszt. 7.	1	félkomfortos	40	153262/A/7

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék-rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**416/2016. (XII. 06.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
9	Felsőcsatári u. 113. fszt. 7.	1	félkomfortos	40	153262/A/7

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék-rendszer fenntartására vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**36/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
13	Gábor u. 20. fszt. 1. XX. ker.	1 + 2 fél	összkomfortos	68	172205

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**17/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
13	Gábor u. 20. fszt. 1., XX. ker.	1+2fél	összkomfortos	68	172205

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**40/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
17	Párkány u. 8. fszt. 1	1	komfortos	31	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön



felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**21/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
17	Párkány u. 8. fszt. 1.	1	komfortos	31	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**41/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
18	Párkány u. 8. fszt. 2.	2	komfortos	61	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

**22/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Hrsz.
18	Párkány u. 8. fszt. 2.	2	komfortos	61	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest X., Agyagfejtő u. 18. X. em. 41. (hrsz:  
42309/28/A/41) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 12.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Agyagfejtő u. 18. X. em. 41.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
  - Helyrajzi szám: 42309/28/A/41
  - Az ingatlan megnevezése: lakás
  - A közös részekből hozzátartozó tulajdoni hányad:
  - A lakás alapterülete: 49 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**  
A főváros belterületén, az Újhegyi lakótelepen, 10 emeletes, panelos építésű épületben lévő 49 m<sup>2</sup>-es, 2 szobás összkomfortos, társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése.
5. **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.
6. **Az épület építési rendszere:**  
Alapozás: vasbeton rácsalap, törésre utaló jelek nincsenek. Állapota megfelelő.  
Falazat: A földszint monolit szerkezetű zsaluzott vasbeton, melyre hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott kőzúzalékos felületűek. Állapotuk megfelelő.  
Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással. Állapota megfelelő.
7. **Az építmény tetőszerkezetének anyaga:**  
Előre gyártott vasbeton házgyári panelekből kialakított kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető. A födém szerkezet állapota megfelelő, a tetőszigetelés folyamatos karbantartást, ~10 évenkénti felújítást igényel.
8. **Az építmény szigetelése:**  
A felmenő falak talajnedvesség elleni szigetelése megfelelő, a lapos tető csapadékvíz elleni szigetelése néhol felújításra szorul. A lakás néhány helyisége beázott. Az épület utólagos hőszigetelését célszerű lenne elvégezni. A panelházak szigetelése helyenként javításra szorul.
9. **Közlekedési adottság:**  
A lakóingatlan megközelítése gépkocsival kedvező, tömegközlekedési eszközök: a 85-ös és a gyorsjáratú 85E jelű autóbuszok a Bányató utcában közlekednek. Mindkét

járáttal elérhető az M3-as METRÓ Kőbánya-Kispest, illetve az M2-es METRO Örs vezér téri végállomása.

10. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

- Az épület teljes közművel ellátott:
- közüzemi vízvezeték
- közüzemi szennyvízelvezetés
- közüzemi csapadékvíz elvezetés
- közüzemi elektromos energia ellátás
- közüzemi gázellátás
- kapucsengő rendszer kiépített
- kábel TV hálózat kiépítve
- fűtémód: távfűtés
- melegvíz ellátás: távhőszolgáltatás

11. **Lakó-és mellékhelyiségek:**

A lakás burkolatai és jellemzése:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Laminált padló	Elhasználódott	Festés + tapéta	Közepes + közepes
Szoba	Laminált padló	Elhasználódott	Festés + tapéta	Közepes
Előszoba - közlekedő	PVC	Elhasználódott	Festés + tapéta	Elhasználódott + elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Festés + tapéta + csempe	Elhasználódott + elhasználódott
Fürdőszoba	PVC	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott + elhasználódott
WC	PVC	Elhasználódott	Festés + tapéta	Elhasználódott + elhasználódott
A tulajdoni lap másolat szerint a lakás alapterülete: 49 m <sup>2</sup>				

12. **A lakás állapota:**

A lakószobák és a mellékhelyiségek padló- és falburkolatai teljes felújítást igényelnek. A külső nyílászárókat kb. 10 éve műanyag nyílászárókra cserélték, a bejárati ajtó és a belső nyílászárók rossz állapotúak.

13. **Általános értékcsökkentő tényezők:**

- X. emeleti lakás, a lift esetleges meghibásodása esetén nehezen közelíthető meg.
- Parkolási lehetőség az épület előtt csak korlátozott számban biztosított.
- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A lakás több helyiségében beázás tapasztalható.
- A lakás padló- és falburkolatai teljes felújítást igényelnek.
- A földem panelek egyenetlenek, illesztési hibák, repedések előfordulnak.
- Hőtechnikai problémák (hőszigetelés nem a mai színvonalnak megfelelő, a fűtés szabályozása nem megoldott).
- Közös helyiségek burkolatainak hibái (padozat, fal és mennyezet.)
- A homlokzati panelek illesztési, hőszigetelési és esztétikai hibái.

14. **Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező (a lakótelep környezetében lakópark, pihenőpark, tó, sportliget).
- A lakás összkomfortos, alaprajzi kialakítása jó.
- Rendezett, parkosított környezet.
- A lakás Budapest belterületén helyezkedik el, jó infrastrukturális ellátással.
- A lakóingatlan tájolása kedvező.
- A lakóingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó,
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő.

15. **A házas ingatlan forgalmi értékbecslése:**

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 ill. 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:

Ingtatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Újhegyi lakótelep, Pára utca	Jó	2 szobás, 2. emeleti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos panellakás, D energiatanúsítvány, délnyugati tájolás.	49	304.100 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Gőzmozdony utca	Jó	2 szobás, 4. emeleti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos, klimatizált panellakás szigetelt épületben.	49	300.000 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Agyagfejtő utca	Közepes	2 szobás, magas emeleti, távfűtéses, ablakos konyhás, erkélyes, összkomfortos panellakás, C energiatanúsítvány.	49	283.700 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Dombtető utca	Közepes	2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos, panellakás szigetelt épületben, kelet-nyugati tájolás.	50	270.000 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep	Felújítandó	2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos, panellakás, világos, nagy ablakos konyha, szigetelt épületben, délnyugati tájolás.	50	256.000 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Pára utca	Felújítandó	2 szobás, 3. emeleti, távfűtéses, összkomfortos panellakás.	49	190.200 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Agyagfejtő utca	Közepes	2 szobás, 1. emeleti, távfűtéses, nagy ablakos konyha, erkélyes, összkomfortos panellakás, délnyugati tájolás.	49	275.300 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep	Jó	2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses, erkélyes, újszerű konyhabútorral, összkomfortos panellakás.	49	304.100 Ft/m <sup>2</sup>

Újhegyi lakótelep, Dombtető utca	Közepes	2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, erkélyes, ablakos konyha, összkomfortos panellakás, kelet-nyugati tájolás.	49	295.900 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep	Felújítandó	2 szobás, földszinti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos panellakás.	50	274.000 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep	Közepes	1+1/2 szobás, 3. emeleti, házközponti fűtés, beépített erkélyes, összkomfortos panellakás.	49	279.600 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Dombtető utca	Közepes	2 szobás, 10. emeleti, távfűtés egyedi méréssel, összkomfortos panellakás.	50	260.000 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Dombtető utca	Közepes	2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, erkélyes, ablakos konyha, összkomfortos panellakás, panelprogramban részt vett, szigetelt épület, déli tájolás.	50	254.900 Ft/m <sup>2</sup>
Újhegyi lakótelep, Lenfonó utca	Nincs adat	2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos panellakás, szigetelt épület, déli tájolás.	50	270.000 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				272.600 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó. A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~20 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára, valamint a lakás épületen belüli elhelyezkedésére is.

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

10.682.000 Ft, azaz Tízmillió-hatszáznyolcvankettőezer forint.

16. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyon értékének meghatározása szemrevételezéssel történt.
17. A forgalmi értékbecslés érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 12.



Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület

Nonprofit Zrt.

Elkégenítés

1181 Budapest, Baross U.

Tel: 290-3165

13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



Kisszoba



Fürdőszoba



WC



Konyha



Előszoba



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 - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/102435/2017

2017.03.01

BUDAPEST X. KER.

Belterület 42309/28/A/41 helyrajzi szám

1108 BUDAPEST X. KER. Agyagfejti utca 18. 10. emelet. ajtó:41. "Felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	48	2 0		magán

Bejegyző határozat: 999980/1999/

2. bejegyző határozat: 18350/1981/1981.05.23

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56963/1/2010/10.02.18

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

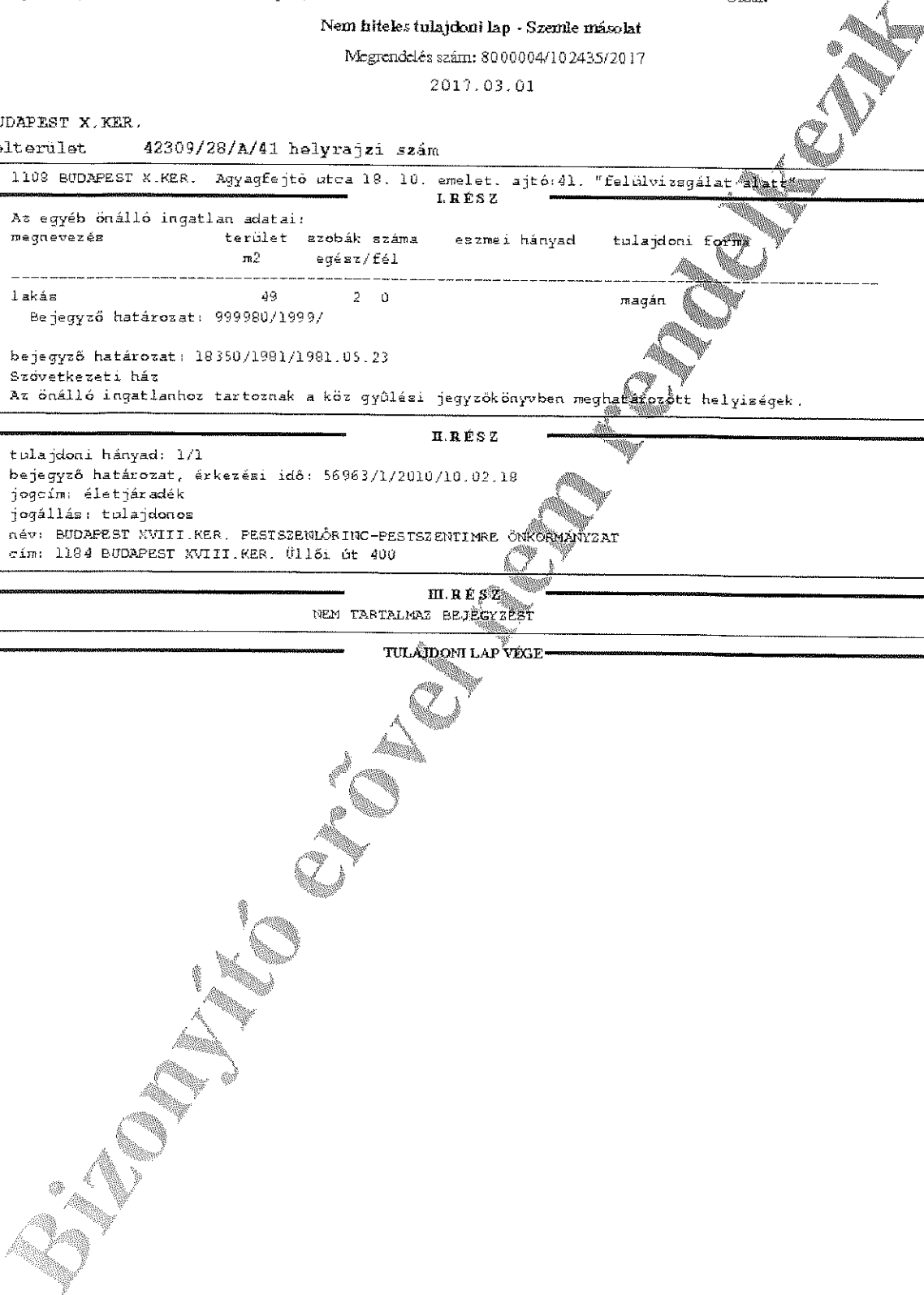
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## Budapest XVIII. ker. Gyömrői út (Hrsz.: 157230) sz. alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 20.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értébecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Gyömrői út
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Helyrajzi szám: 157230
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
  - Az ingatlan területe: 394 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A T-62598 ttsz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**  
Budapest XVIII., Ferihegy településrészen elhelyezkedő 157230 hrsz-ú, 91 m<sup>2</sup> alapterületű kétlakásos családi ház forgalmi értébecslése a hozzá tartozó 394 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekkel.
- 5. Az igényelt vagyonértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

**6. Beépített alapterületek:**

Az értébecslés tárgya egy több mint 100 éves épült 2 lakásos épület.  
Helyiségek, és burkolataik:

Fsz. 1. sz. lakás:

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	17,02	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	10,24	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	2,95	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott

Alapterülete: 30,21 m<sup>2</sup> ≈ 31 m<sup>2</sup> + tároló + pince.

Fsz. 2. sz. lakás:

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	20,78	PVC	Elhasználódott	Tapéta +	Elhasználódott

Szoba	15,54	PVC	Elhasználódott	festés	Elhasználódott
Előszoba	6,00	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Közlekedő	3,13	PVC	Elhasználódott	Tapéta + ma.	Elhasználódott
Konyha	7,66	Kerámia lap	Elhasználódott	burkolat	Elhasználódott
Kamra	1,20	PVC	Elhasználódott	PVC + festés	Elhasználódott
Konyha	7,66	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe +	Elhasználódott
Fürdőszoba	4,39	PVC	Elhasználódott	festés	Elhasználódott
WC	2,36	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Alapterülete: 61,06 m<sup>2</sup> ≈ 61 m<sup>2</sup>.

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

Alapozás:	Feltárás nem történt, valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap. Az épületen egyetlen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült vert falazatú szobák (70-80 cm vastagságú teherhordó falak), amelyek kívülről festett vakolatot kaptak. A fszt. 2. sz lakás kiszolgáló helyiségeinek külső térelhatároló fala 15-25 cm vastagságú vegyes falazat. A lábazon felnedvesedésre utaló jelek, vakolatelválások tapasztalhatóak, amely az alapszigetelés hiányát vagy tönkremenetelét jelzi.
Födém:	Feltárás nem történt, a zárófödém – az épület korát figyelembe véve – borított gerendás fafödém.
Tetőszerkezet:	Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető épült, égetett agyagcserép fedéssel. A fszt. 2. sz. lakás szobája beázik. A fszt. 2. sz. lakás kiszolgáló helyiségei fölött kis lejtésű tető épült hullámpala fedéssel.

#### 8. Közműellátottság:

- Elektromos energia.
- Vízellátás ásott kútból (emberi fogyasztásra nem, csak tisztálkodásra alkalmas).
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, közvetlenül a Ferihegyi reptérre vezető út mentén, M-XVIII/1 munkahelyi övezetben helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as

és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.

### 11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a szomszédos 157231 hrsz-ú ingatlantól fizikailag nincs elválasztva.
- A szanálásra ítélt lakóépület, felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos.
- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be, a többi közmű még az ingatlannal határos közterületen sincs.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, közvetlenül a Ferihegyi repterre vezető út mentén helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan belterületi, önálló.

### 13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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 tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )		Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Ferihegy, Szepes utca	Jó	3+1/2 szobás, duplakomfortos, 130 m <sup>2</sup> családi ház, gáz cirkófűtés, az épületet 2009-ben felújították, 2011-ben a tetőterét beépítették.	130	443	199.200 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy, Igló utca	Felújítandó	2 + 1 fél szobás, összkomfortos, gázcirkós családi ház összközműves telken, 30 m <sup>2</sup> alapincézett tároló.	76	434	248.700 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Jó	5 szobás, összkomfortos alapincézett, garázsos 1970-ben épült családi ház, gázcirkó, B energiatanúsítvány, 35 m <sup>2</sup> melléképület.	181	432	193.400 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Felújított	5+1/2 szobás, összkomfortos belső kétszintes luxus családi ház kétbeállásos garázs automata garázkapuvval, klíma, riasztó, redőnyös ablakok, kerti medence és tó.	185	469	215.700 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Újszerű	2 + 2 félszobás, összkomfortos,	62	250	385.300 Ft/m <sup>2</sup>

		gázcirkós, 2007-ben épült ikerház, kültéri beálló, homlokzati hőszigetelés.			
Ferihegy	Jó	3 szobás, összkomfortos családi ház, gázcirkó, beépíthető tetőtér.	120	430	207.900 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Felújított	1+2 félszobás, összkomfortos beton födémes, hőszigetelt házrész, gázcirkó, műanyag ablakok, szép beltéri faajtók, riasztó tetőtér.	50	155	286.000 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:					248.000 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~55 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és a közművekkel történő elláthatóságára (víz, gáz és csatorna még az utcában sincs), valamint a terület övezeti besorolására is.

A felépítmény forgalmi értéke:

$92 \text{ m}^2 \times 43.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.956.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Hárommillió-hatszáznyolcvanezer forint

A telek forgalmi értéke:

$394 \text{ m}^2 \times 16.000 \text{ Ft/m}^2 = 6.304.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Ötmillió-százhuszonkettőezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

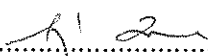
**10.260.000 Ft, azaz**

**Tízmillió-kettőszázhatvanezer forint**


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

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

Budapest, 2017. április 20.

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

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Előlegnyitók  
1081 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 249-3165  
13.

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

Földszint 1. sz. épületrész



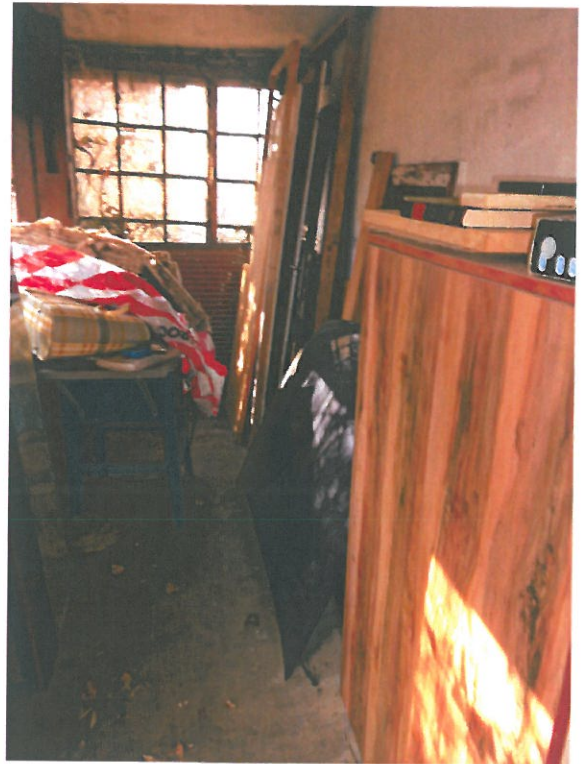
Szoba



Konyha



Fürdőszoba



Veranda



Homlokzat



Földszint 2. képei:



Szobák



Előszoba



Fürdőszoba



WC



Közlekedő



Konyha





Homlokzatok



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: 80 00004/102366/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 157230 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Gyömrői út 157230 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar	0	394	0,00	
	II. RÉSZ			

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147554/1/2000/00.05.23

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

az 1991. évi XXVIII. tv. 9. §.(1.) bekezd. alapján.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217340/1/1998/98.09.03

- a T-62598 tets. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest XVIII., Kubinyi u. 14. (Hrsz: 155275/0/A/1)  
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

**1. Az ingatlan címe:** Budapest, Kubinyi u. 14. fszt. 1.

**2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017.03.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: öröklakás
- Helyrajzi szám: 155275/0/A/1
- Alapterülete: 102 m<sup>2</sup>
- Szobák száma: 1+2 félszoba
- Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
- Eszmei hányad: 102/213
- 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:**

Budapest XVIII., Kubinyi u. 14. szám alatt fekvő 102 m<sup>2</sup>-es társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 839 m<sup>2</sup>-es telek 102/213 hányadával (282 m<sup>2</sup>).

**5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

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

Az értékbecslés tárgyát képező komfortos épületrész az 1900-as évek elején épült.

Lakó és mellékhelyiségei:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	39,19	Pareketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Félszoba	11,77	Pareketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Félszoba	11,27	Furnér lemez	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Lakóelőtér	14,80	Pareketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	8,77	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	9,60	Műkö	Elhasználódott	Festés, csempe	Elhasználódott
Közlekedő	4,61	Kerámialap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előtér	2,30	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A lakás alapterülete: 102,31 m<sup>2</sup> + 9,80 m<sup>2</sup> pince.

**7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód

## **8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett agyagtéglából. Külső kőporos vakolattal. Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik (felnedvesedett falak, táskás, hiányos vakolat).
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém, a pince fölött poroszsüveg födém készült. A félszoba feletti födémszerkezet megrogyott.
- Tetőszerkezet: A fedélszerkezet fából épült, cserép héjazattal, illetve a lapos tetős részen bádofedéssel.

## **9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat az ingatlanra bevezetve. Jelenleg a lakásról a vizet lekötötték.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik. A lakás a csatornahálózatra nincs rákötve.
- Közüzemi gázellátás a telekhatáron belülre bevezetve, a lakásra a rákötés nem történt meg.
- A lakás fűtése szilárd tüzelésű- kályhával megoldott, melegvíz ellátása jelenlegi állapotában nincs megoldva.
- Elektromos energia ellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt). A hálózat érintésvédelmi felülvizsgálata javasolt.

## **10. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjában, családi házas környezetben helyezkedik el.

## **11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: 93-as és 36-os autóbuszok, 50-es villamos az Üllői úton közlekednek.

## **12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- A falak felnedvesedtek, ami az alapszigetelés tönkremenetelét, illetve hiányát tükrözi. Az épület csak részben alapincézett. A falak a felnedvesedés és egy korábbi csőtörés miatt vakolathiányosak, táskásak.
- A félszoba feletti födémszerkezet megrogyott.
- A közművezetékek (víz, csatorna, elektromos) lakáson belüli cseréje időszerű.
- Korszerűtlen (szilárd tüzelésű kályhák) fűtés. A lakásba a gáz nincs bevezetve.
- A lakás burkolatai teljes felújításra, cseréire szorulnak. Az évek óta üresen álló lakás a karbantartás hiánya miatt jelenlegi állapotában nem lakható.

## **13. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központi részén, csendes, családi házas övezetben helyezkedik el.
- Az ingatlan megközelíthetősége mind tömegközlekedési eszközökkel, mind pedig gépkocsival kedvező.



- Infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlanhoz önálló, 9,80 m<sup>2</sup>-es pince tartozik.
- Az ingatlanra történő gépkocsi beállási lehetőség biztosított.
- Az ingatlan önálló, körbekerített.

#### 14. Az értékbecslés 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 ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bókaytelep	Jó	1 szobás, frissen felújított, komfortos, hűtő-fűtő klíma, földszinti, hőszigetelt nyílászárók, utcai, nyugati tájolás.	25	356.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep	Jó	3 szobás, erkélyes, magasföldszinti, házközponti fűtésű lakás 4 lakásos épületben, délnyugati tájolású, 10 m <sup>2</sup> tároló.	86	312.800 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep	Jó	1 szobás, földszinti, komfortos, gázkonvektoros társasházi lakás, 8 m <sup>2</sup> -es terasszal, kertkapcsolatos.	30	330.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep, Üllői út	Felújított	1 szobás, kertkapcsolatos, cserépkályhás, komfortos udvari lakás.	38	302.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep, Bartók Lajos utca	Újszerű	3 szobás, összkomfortos lakás, klímával, házközponti fűtéssel, hidromasszázs zuhanykabinnal, 3. emeleti.	79	302.500 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep	Újszerű	2 szobás, összkomfortos lakás, gáz cirkófűtéssel, 6 lakásos társasházban, 2 éve teljes körűen felújították (nyílászárók, víz, gáz, tető).	70	278.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep	Közepes	Nappali + 3 félszobás, társasházi lakás, összkomfortos gáz cirkófűtéssel, hőszigetelt homlokzat, udvari.	80	225.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep	Újszerű	2 + 1/2 szobás, duplakomfortos lakás, gáz cirkófűtéssel (+ 3 db működő cserépkályha), 50 cm vastag hőszigetelt téglafalak, 5 lakásos osztatlan közös tulajdonban, használati megállapodással.	96	249.000 Ft/m <sup>2</sup>

Bókaytelep, Kossuth Lajos utca	Felújított	2 +2 félszobás, duplakomfortos lakás, gáz cirkófűtéssel, 10 éves, 4 lakásos házban, I. emeleti, 4 m <sup>2</sup> erkély, légkondicionált, redőnyös műanyag nyílászárók.	100	349.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep, Petőfi utca	Jó	1 szobás, komfortos lakás, gázkonvektoros, terasz, 6 m <sup>2</sup> tároló..	33	303.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep	Közepes	2 szobás, komfortos lakás, gázkonvektoros fűtés (+ vegyes tüzelésű cserépkályha), földszinti, délkeleti tájolás..	83	277.100 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep, Batthyány Lajos utca	Felújítandó	3 szobás, komfortos családi ház, lakható melléképülettel, garázzsal, ásott kúttal, kis pincével, földszinti, 540 m <sup>2</sup> -es telken.	100	199.000 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				290.400 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~60 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára, valamint a lakás alaprajzi kialakítására is.

A felépítmény forgalmi értéke:

$102 \text{ m}^2 \times 55.000 \text{ Ft/m}^2 = 5.610.000 \text{ Ft}$ , azaz ötmillió-hatszáztízezer forint

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:

$282 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 6.204.000 \text{ Ft}$ , azaz hatmillió-kétszáznégyezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

11.814.000 Ft, azaz Tizenegymillió-nyolcszáztizennégyezer forint

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

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

Budapest, 2017. április 25.

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

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

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



Előtér



Konyha



Közlekedő



Lakóelőtérből feljárt a felszobába



Szoba



Emeleti félszoba – penészes falak, megrogyott földém



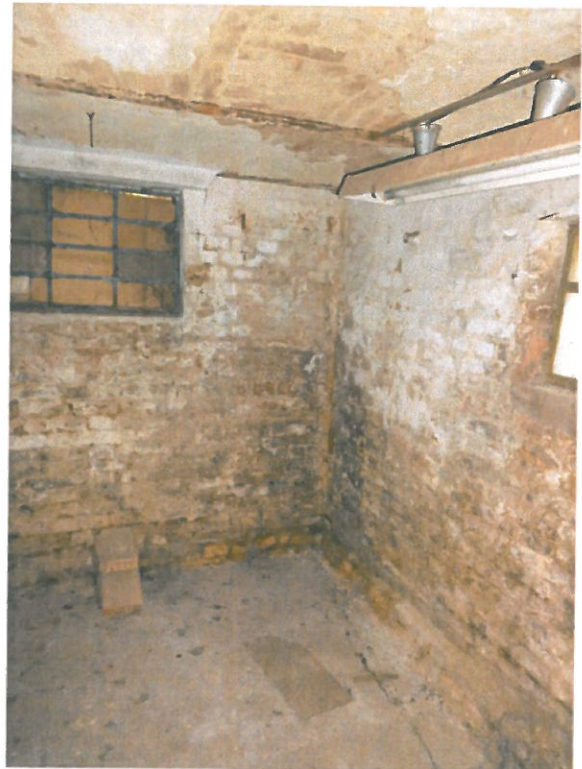
Fürdőszoba



WC



Pincelejárát a fürdőszobából



Pince



Utca felőli homlokzat



Felnedvesedett falak



Előkert



Oldalkert

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: 8000004/102544/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 155275/0/A/1 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Kubinyi Imre utca 14. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	102	1 2	102/213	önkormányzati
-----------	-----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.03.10

2. bejegyző határozat: 86543/1994/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 86543/1994/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE







Budapest XVIII., Felsőcsatári út 113. fszt. 7.  
(Hrsz: 153262/0/A/7) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 10.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Felsőcsatári út 113. fszt. 7.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 153262/0/A/7
- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 41/228
- A lakás alapterülete: 41 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. **A telek adatai:**

Telek területe: 568 m<sup>2</sup>

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe:  $(568-380) \times 41/228 = 34 \text{ m}^2$

4. **Megbízó:**

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

5. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 113. fszt. 5. szám alatt fekvő, 41 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 568 m<sup>2</sup>-es telek 41/228-ad részével.

6. **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.

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

Az értékbecslés tárgyát képező épület a múlt század első felében épült.

Lakó és mellékhelyiségei:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Egyéb helyiség	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe+festés +fa lambéria	Elhasználódott
Közlekedő	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés+fa burkolat	Elhasználódott
Főzőfülke	Műkö	Elhasználódott	Csempe+festés	Elhasználódott
Előszoba	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Fürdőszoba -WC	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe+festés	Elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 41m<sup>2</sup>

## 8. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Alapozás:	Feltárás nem történt, valószínűleg téгла sávalap.
Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. Az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt az épület falazata felnedvesedett.
Födém:	A pince fölött poroszsüveg téglaboltozat, a zárófödém borított gerendás fafödém.
Tetőszerkezet:	Fedélszerkezete faanyagú állószékes, kötőgerendás nyereg- illetve félnyereg tető. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. A tető héjazatát a közelmúltban lecserélték.

## 9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés zárt rendszerű szennyvíztárolóba történik.
- Közüzemi gázellátás a telekhatáron belül. A lakásba a gáz nincs bekötve.
- A lakásban jelenleg nincs fűtés, a melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás léghálón bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

## 10. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

## 11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes, a 95-ös autóbusz a Felsőcsatári úton közlekedik (Puskás Ferenc Stadion és a Felsőcsatári köz között).

## 12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt az épület falazata felnedvesedett.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés).
- Földszinti, alápincézetlen lakás, az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva. A lakások előtt húzódó veranda padozata egyenetlen.
- A lakás jelenlegi állapotában használhatatlan, nincs fűtés, a gáz nincs bevezetve.
- Az előszoba és a főzőfülke utólagosan a verandából lett leválasztva, mint zárt verandaként vehető számításba.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen (a fürdő ablaka a főzőfülkére, a szoba ablaka az előszobára nyílik), fal- és padlóburkolatai elhasználódott állapotúak, a nyílászárók cseréire szorulnak. Mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.
- A Ferihegy I. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- A társasház tetőhéjazatát a közelmúltban lecserélték.
- Az ingatlan tájolása kedvező.

### 14. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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 tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingotlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Erzsébettelep, Csaba utca	Felújítandó	4+1/2 szobás, összkomfortos, gáz cirkófűtésű, kétszintes, fedett teraszos kertes ház, összközműves telken. Udvarban 2 részes pince, fölötte terasz, 2 garázs. Nyugati tájolás.	100	269.900 Ft/m <sup>2</sup>
Erzsébettelep	Felújított	1 szobás, komfortos, 1970-ben épült ház, 181 m <sup>2</sup> telekkel, 18 m <sup>2</sup> -es melléképülettel.	36	319.200 Ft/m <sup>2</sup>
Bélatelep	Közepes	1+3 félszobás, komfortos, 196-as években épült, 15 éve felújított házrész 230 m <sup>2</sup> kert, 20 m <sup>2</sup> tároló	72	256.900 Ft/m <sup>2</sup>
Bélatelep, Karinthy Frigyes utca	Nincs adat	1+2 félszobás, téglalapítású lakás.	63	256.900 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Újszerű	2 + 2x1/2 szobás, összkomfortos, 2007-ben épült ikerház, gáz cirkófűtéssel 250 m <sup>2</sup> telekkel, hőszigetelt homlokzat.	62	274.600 Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaytelep, Széchenyi utca	Újszerű	3 + 1/2 szobás, komfortos lakás 11 lakásos társasházban, gázkonvektoros fűtés (+ cserépkályha), 260 m <sup>2</sup> kertrésszel.	98	188.800 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				262.600 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~50 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára és a lakás közművekkel történő ellátottságára is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe: 34 m<sup>2</sup>.

$34 \text{ m}^2 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 = 612.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Hatszáz-tizenkettőezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:  
 $41 \text{ m}^2 \times 120.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.920.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Négy millió-kilencszáz-húszezer forint

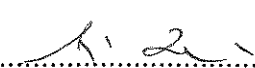
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:  
5.532.000 Ft, azaz Ötmillió-ötszázharminckettőezer forint

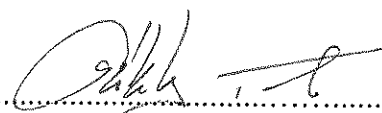
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2017. április 10.

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Előjegyzés  
1121 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3155  
13.

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

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



Szoba



Egyéb helyiség – korábban konyha és étkezőként funkcionált



Fürdő+WC



Verandából leválasztott előszoba és főzőfülke





Kapualj



Veranda – egyenetlen padozat



Kert

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: 8000004/102162/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153262/0/A/7 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 113. Földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

öröklakás	41	1 0	41/228	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999991/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 195375/1995/1995.10.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 195375/1995/1995.10.27

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 195375/1995/1995.10.27

jogcím: eredeti felvétel 195375/1995/1995.10.27

jogállás: tulajdonos

név: XVIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

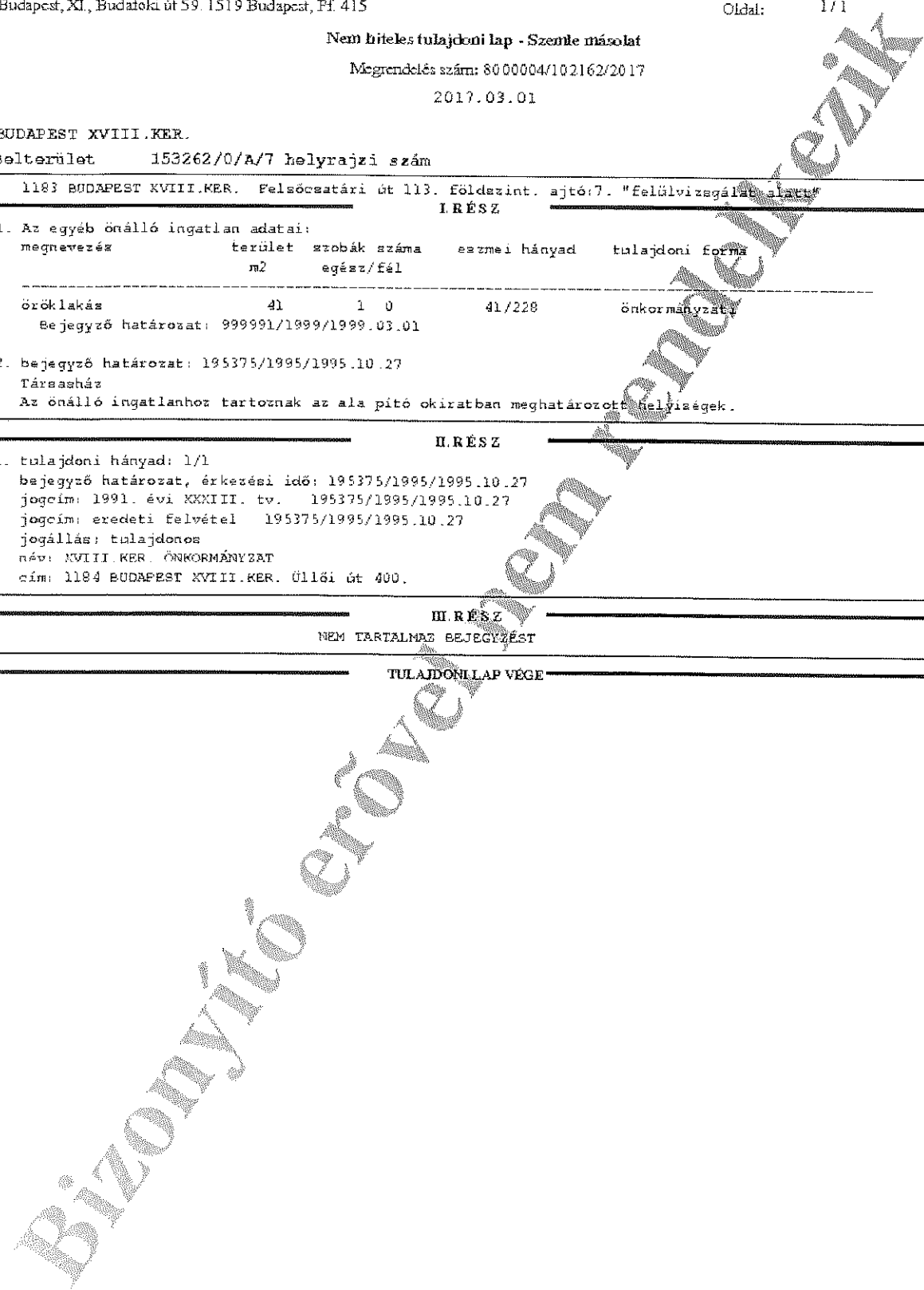
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Felsocsafati ut

Ármos utca

Ond utca

(153276)

153263

153264

153262

153261

153265

153260

153266

153259

153267

153258

91

153287

107

89

153286

7a

105

153288

153289

103

153257

153269

7b

46

101

153256

84

86

153270

85

153284

153290

44

153255

153271

82

83

153283

153291

42

97

99

153254

153272

80

81

153282

153292

40

95

153253

153273

78

79

153281

153293

36

36

2

153252

153274

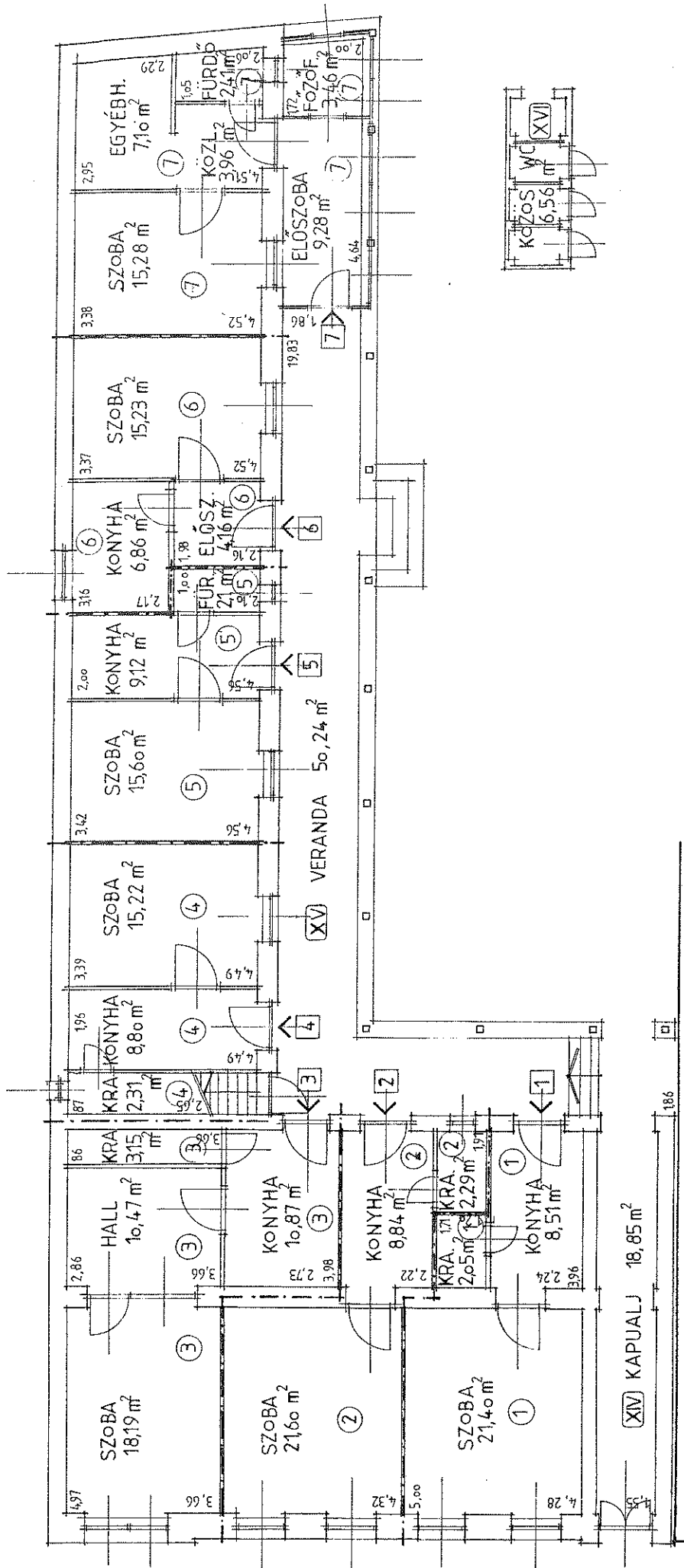
76

75

153279

153295

34



közös használatú ter.

SZ.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>
XIV	KAPUALJ	18,85
XV	VERANDA	50,24
XVI	Közös WC	6,56

külön tulajdoni illetőségek

SZ.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>	SZ.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>
1	fszt 1	31,96	5	fszt 5	26,82
2	2	32,73	6	6	26,25
3	3	42,68	7	7	41,49
4	4	2633			

BUDAPEST, FELSŐCSATÁRI ÚT 113.		2.
lakóépület felmérési terve fársasház alapj.		
FÖLDSZINT ALAPRAJZA		
felmérő: KORODI ZSOLT	rajzoló: KORODI ZSOLT	hírsz.: 153 262.
<i>Korodi</i>	<i>Zsolt</i>	m = 1:100
		1995. aug.

Budapest XX., Gábor u. 20/A. szám  
(hrsz: 172205) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 28.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** 1203 Budapest Gábor u.20/A.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017.03.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar, gazdasági épület
  - Helyrajzi szám: 172205
  - Területe: 229 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**  
Természetben a Budapest XX., Gábor u. 20/A. szám alatt fekvő családi házas ingatlan forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 229 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekkel.
- 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. Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század közepén épült családi ház.  
Helyiségek, és burkolataik:

Földszint:

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Nagyszoba (bővítmény)	22,42	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	11,48	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	8,81	Parketta	Közepes	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	3,57	Kerámia lap	Közepes	Fa lambéria + festés	Közepes + Elhasználódott
Konyha	9,70	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés + fa lambéria	Jó + Elhasználódott + Elhasználódott
Fürdőszoba	3,53	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + Elhasználódott
Közlekedő	8,23	Szőnyegpadló + PVC + parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Az épület alapterülete: 67,74 m<sup>2</sup> ≈ 68 m<sup>2</sup>.

Melléképület:

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Kazánház	2,66	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Tároló	11,18	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A melléképület alapterülete: 13,84 m<sup>2</sup> ≈ 14 m<sup>2</sup>.

#### 7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Az épület hagyományos építési móddal épült

#### 8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy kő sávalap. Az épület homlokzatán több helyen is süllyedésre utaló repedések észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak 30 cm vastag téglafalak.
- Födém: Feltárás nem történt, a teherhordó falakra valószínűleg borított gerendás fafödém épült, a bővítéssel megépült nagyszoba fölött vasbeton födém készült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú dőltszékes félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel. Az épület hátsó oromfala megdőlt. Az épületbádogozás korának megfelelő. A lapos tető csapadékvíz elleni szigetelése sérült, a belső szoba beázik.

#### 9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemű vízellátás.
- Közüzemű szennyvízelvezetés.
- Közüzemű gázellátás.
- Az épület fűtését a melléképületben elhelyezett gáz cirkó (tartalék: szilárd tüzelésű kazán), meleg víz ellátását hőtárolós elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületrészen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

#### 10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pesterzsébet központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

#### 11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: a 66-os autóbusz, a valamint az 51-es és 52-es villamosok a Jókai Mór úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak a Mester u. (Ferenc körút), illetve az M3 metró Határ úti megállójával.

#### 12. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan Pesterzsébet központjától távol található, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az épület falazatán az alapszigetelés meghibásodására utaló felnedvesedés tapasztalható.
- A telek mérete kicsi, szűk udvar. Az épület alaprajzi elrendezése kedvezőtlen.

- Az épület külső térelhatároló falazata, külső nyílászárói hőtechnikai szempontból nem megfelelő, a lakás több helyisége penészesedik.
- A legbelső szoba beázik, a fölötté lévő lapos tető bitumenes szigetelése sérült.
- Az épület hátsó oromfala megdőlt, homlokzatán több helyen is süllyedésre utaló repedések észlelhetők.
- A két kisebb szoba padlószintje ~ 5-8 cm-rel mélyebben van, mint a többi helyiségé.
- A közlekedő és a fürdőszoba közötti falazaton felázás nyoma tapasztalható (tapétafoltosodás).
- A melléképület sarkai megnyíltak, balesetveszélyes, bontandó épületrész.

### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Előkerteres önálló családi házas ingatlan.
- Az ingatlan az alapközművekkel ellátott, összkomfortos épület.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosított.
- Az ingatlan csendes, nyugodt környezetben helyezkedik el.

### 14. Az értékbecslés 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 m <sup>2</sup> ár
20. ker. Szabótelep	Felújítandó	2 szobás összkomfortos házrész, gázcirkós (+vegyes tüzelésű), garázs.	100	75	186.500 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep, Kossuthfalva tér	Közepes	3 szobás, összkomfortos, gáz cirkós, új tetőzsindely, új, kertre néző ablakok és bejárati ajtó, 70 m <sup>2</sup> pince..	532	110	235.500 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep	Közepes	3 szobás, összkomfortos földszintes ikerház, gázcirkó, kültéri beálló..	270	118	194.100 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep	Közepes	3 szobás, összkomfortos, gáz cirkós, 1984-ben épült, lapos tetős ikerház földszinti része, garázzsal.	270	107	205.500 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep, Bessenyei utca	Közepes	3szobás, komfortos, földszinti, gázfűtéses ikerház fele, használati megosztással.	290	108	222.100 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep	Közepes	2+2 félszobás, összkomfortos, 2 szintes, 50-es években épült családi ház, gáz cirkó, garázs, műhely, melléképület, 6 m <sup>2</sup> pince.	540	100	250.000 Ft/m <sup>2</sup>



20. ker. Szabótelep, Magyar utca	Felújított	3+1/2 szobás, komfortos, földszintes, kétgenerációs családi ház, gáz cirkó, garázs.	540	125	199.200 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep	Közepes	3 szobás, összkomfortos, 1986- ban épült ikerház földszinti része, gázkazán, parkolás közterületen.	275	14968	241.700 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep	Közepes	1+4 fűszobás, duplakomfortos ikerházzrész, 2006-ban födémcsere (beton), tetőtér beépítés, földszinti rész gépészeti felújítva, műanyag ablakok, hőszigetelt épület, felső szinten klíma, kerti medence..	318	117	213.700 Ft/m <sup>2</sup>
20. ker. Szabótelep	Jó	1+3x1/2 szobás, összkomfortos, kétszintes, 2006-ban teljesen felújított családi ház, gáz cirkó + vegyes tüzelésű kazán,, pince, melléképület, garázs, riasztó.	550	105	237.100 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:					218.500 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~20 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és készültségi fokára is.

A telek forgalmi értéke:

$229 \text{ m}^2 \times 16.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.664.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Hárommillió-hatszázhatvannégyezer forint

Az épület forgalmi értéke:

$68 \text{ m}^2 \times 120.000 \text{ Ft/m}^2 = 8.160.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Nyolcmillió-százhatvanezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

11.824.000 Ft, azaz

Tizenegymillió-nyolcszázhuszonnégyezer forint

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

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

Budapest, 2017. április 28.

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

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tef: 299-3165  
13.

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



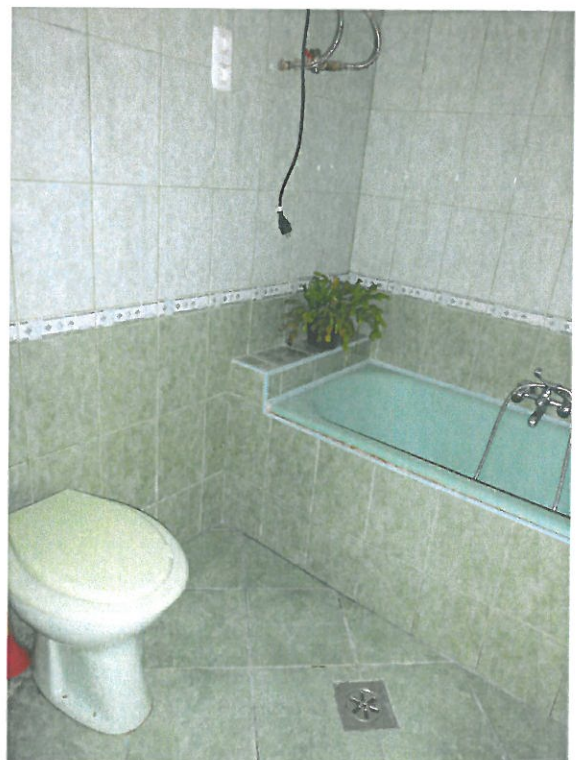
Belső szoba (bővítmény)



Szoba



Konyha



Fürdőszoba + WC



Az előszoba padlószintje magasabb, mint a szoba és közlekedő padlószintje



Közlekedő



Kisszoba



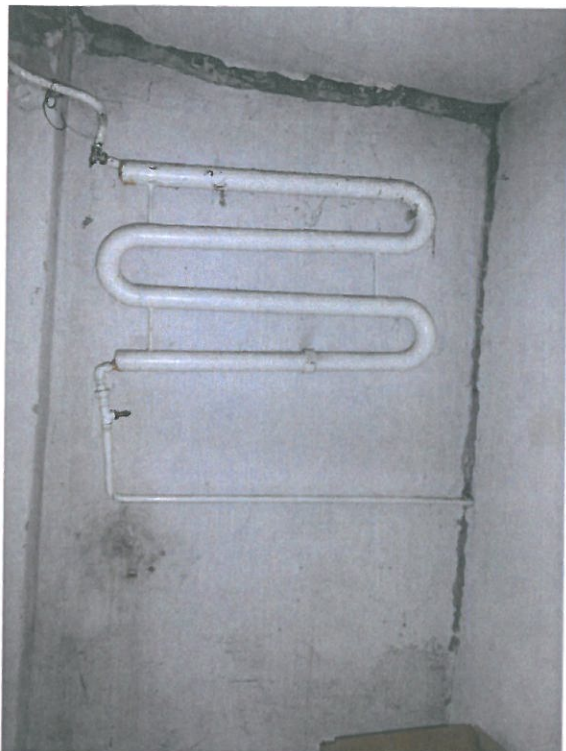
Padlástér



Szoba és kazánház fölötti lapos tető



Megdőlő macskalépcső



Melléképület, megnyílt sarkok



Keskeny udvar, háttérben a melléképület



Előkert

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: 8000004/102465/2017

2017.03.01

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 172205 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Gábor utca 20/A.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147622/1/2013/2013.09.16.

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1194 BUDAPEST XVIII.KER Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

