

Budapest XVIII. ker. Üllői út 595. fszt. 4. szám  
(hrsz: 149539/0/A/4) 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 értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 595. fszt. 4.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017.03.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: lakás
  - Helyrajzi száma: 149539/0/A/4
  - Alapterülete: 18 m<sup>2</sup>
  - A telek mérete: 493 m<sup>2</sup> (Alapító okirat szerint 487 m<sup>2</sup>)
  - Eszmei hányad: 182/1000 (Alapító okirat szerint)
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 595. fszt. 4. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, az Alapító Okirat és a tulajdoni lap másolat szerint 18 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 493 m<sup>2</sup> kiterjedésű telek 182/1000 részével.

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. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, félkomfortos társasházi öröklakás.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Félszoba	11,88	Hajópadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előtér	6,07	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 18 m<sup>2</sup>.

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

A társasház 2 lakóépület közössége, amelyekben 2-2 lakás került kialakításra. A múlt század elején épült lakóházak földszintesek, az utcafrontra épült épület alapincézetlen, az udvari részben alapincézett. A lakások az udvarra nyílnak. Az épületek hagyományos építési móddal készültek.

## 8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Alapozás:	Feltárás nem történt, valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló jelek észlelhetőek.
Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült vegyes falazatú (25 cm vastagságú teherhordó falak), amelyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. A lábazaton 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. A pince fölött acélgerendás téglaboltozatos (poroszsüveg) födém épült. A lakás előterében lévő ablak fölött a kiváltó megroggyant, alátámasztották.
Tetőszerkezet:	Az épület tetőszerkezete faanyagú, az utcafronti épületrész felett kétállásos kötőgerendás nyeregtető, az udvari épületrész felett hagyományos fa szerkezetű félnyereg tető épült, égetett agyagcserép fedéssel. A lakás előtere beázik.

## 9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.
- Közüemi gázellátás.
- A lakás fűtése szilárd tüzelésű kályhával megoldott, meleg víz ellátása nincs.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt).

## 10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, a Lőrinc Centertől kb 700 m-re, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

## 11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ Határ úti állomásával.

## 12. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlanrész külső térelhatároló falazata (25 cm vastag) hőtechnikai szempontból a mai előírásoknak nem felel meg.
- Az épület alapszigetelése tönkrement, vagy nem készült, ezért az épület falazata felnedvesedett.
- Komfort nélküli lakás, a lakásba csak az elektromos áramot kötötték be (víz- és gázellátással nem rendelkezik).
- Az épületek homlokzatai felújításra szorul.
- A kert gondozatlan.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva.

## 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- A lakás ingatlanon belül az Üllői út zajától védett környezetben helyezkedik el.

- A lakás ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen, 1 megállónyira helyezkedik el az újonnan kialakuló városközponttól.

#### 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, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bókaytelep, Üllői út	Felújított	1 szobás, <b>komfortos</b> , téglalapítású, Cserépkályhás, földszinti, udvari lakás.	38	302.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep, Üllői út	Jó	1 szobás, <b>összkomfortos</b> , 1. emeleti, gázcirkós, klímás, utcai lakás, 2007-ben épült 4 lakásos társasházban.	67	386.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bókaytelep, Üllői út	Felújítandó	1 szobás, <b>összkomfortos</b> udvari, gázcirkós, délkeleti tájolás, 8 m <sup>2</sup> -es veranda, 14 m <sup>2</sup> -es garázs, 20+32 m <sup>2</sup> pince.	33	390.900 Ft/m <sup>2</sup>
Szemeretelep, Üllői út	Felújított	3 szobás, <b>komfortos</b> 1. emeleti lakás 3 lakásos épületben, 2 m <sup>2</sup> erkély, egyéb fűtés (kandalló, fűtésrendszer kiépítve, kazán nincs felszerelve), klíma, villany-vezeték, nyílászárók felújítva, udvari.	105	238.100 Ft/m <sup>2</sup>
Ganzkertváros, Üllői út	Felújított	3 szobás, <b>összkomfortos</b> 1. emeleti lakás 3 lakásos társasházban, 5 m <sup>2</sup> erkély, vízteres kandalló melegvízes bojlerrel, klíma, 20 m <sup>2</sup> tároló, keleti tájolás.	105	242.800 Ft/m <sup>2</sup>
Miklóstelep, Üllői út	Újszerű	2+1/2 szobás, kétszintes, <b>összkomfortos</b> lakás, gázcirkós, utcai bejárat (alul irodaként funkcionált).	70	312.900 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				312.300 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 ~57 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás és az épület műszaki állapotára is.

A felépítmény forgalmi értéke:  
 $18 \text{ m}^2 \times 28.000 \text{ Ft/m}^2 = 504.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Ötszáznégyezer forint

Megjegyzés: A felépítményt az általa elfoglalt földterület értékével vettük figyelembe.



A lakáshoz tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:  
 $(493 \text{ m}^2 - 114 \text{ m}^2) \times 182/1000 \times 28.000 \text{ Ft/m}^2 \approx 1.932.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Egy millió-kilencszázharminckétezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:  
2.436.000 Ft, azaz  
Kettőmillió-négy százharminchétezer forint**

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

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

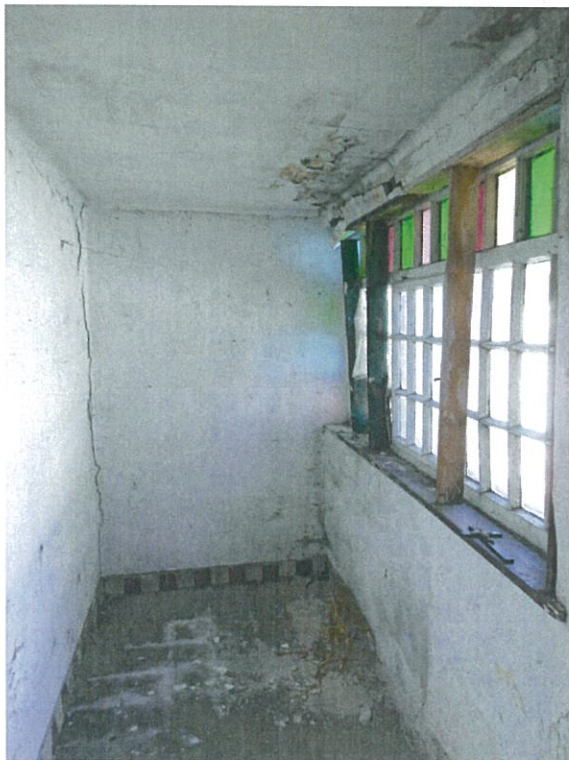
Budapest, 2017. április 20.

	
.....	.....
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.

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



Szoba



Előtér – felnedvesedett, mállott falazat



Padlástér



Függőleges repedés a szoba és az előtér között



Homlokzatok



Homlokzatok



Gondozatlan kert



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/102032/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 149539/0/A/4 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 595. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	18	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 250019/1994/1994.12.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 25019/1994/1994.12.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Vág utca

Üllői út

Kossuth Lajos utca

157739

(155748)

4

155746

516

518

155747

8

6

155744

155745

514

155742

155743

512

155740

155741

508

506

504

155737

504

155736

502

155733

(149555)

595

597

599

601

603

605

607

609

611

613

615

619

149516

617

149519

149515

149510

149517

149514

149522

149521

149525

149526

149529

149528

149526

149526

190a

190b

188a

188b

186b

186a

190a

190b

192a

192b

197

199

Üllői út

581

149554

49553

149549

149548

149541

149540

149539

149536

149535

149534

149533

149530

149529

149526

149525

149524

149523

149522

149521

581

583

585

587

589

591

593

595

597

599

601

603

605

607

609

611

613

615

617

619

621

623

625

627

629

631

633

635

637

581

583

585

587

589

591

593

595

597

599

601

603

605

607

609

611

613

615

617

619

621

623

625

627

629

631

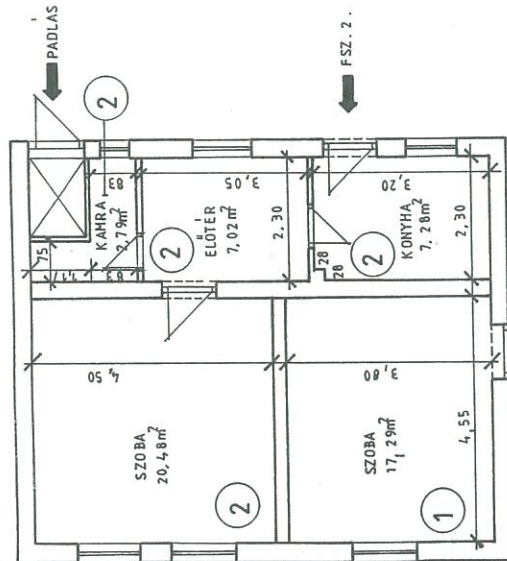
633

635

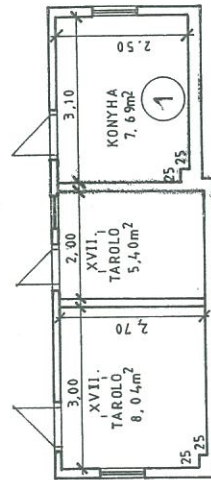
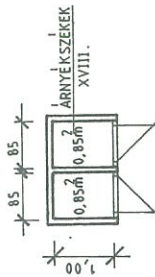
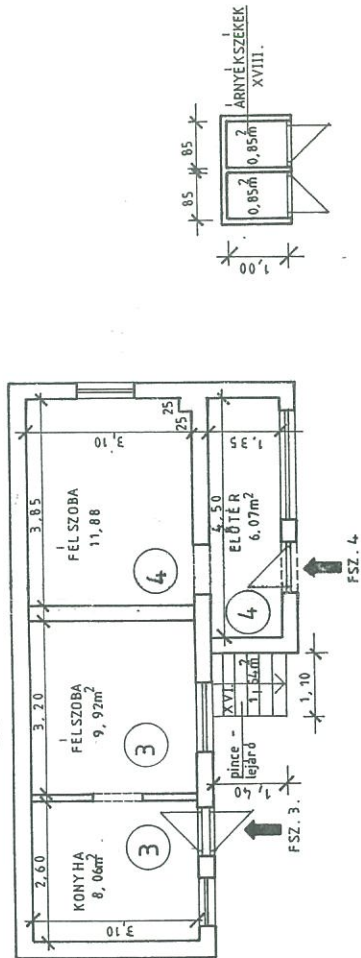
637

# FÖLDSZINTI ALPRAJZ M=1:100

**A** épület



**B** épület



## KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

XVII. ARNYÉKSZÉKEK : 1,70m<sup>2</sup>  
 XVII. TÁROLÓK : 13,44m<sup>2</sup>  
 XVI. PINCELEJÁRÓ : 1,54m<sup>2</sup>

## KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK

### A épület

- ① FSZ. 1. LAKÁS  
ALAPTERÜLETE : 24,98m<sup>2</sup>
- ② FSZ. 2. LAKÁS  
ALAPTERÜLETE : 37,57m<sup>2</sup>

### B épület

- ③ FSZ. 3. LAKÁS  
ALAPTERÜLETE : 17,98m<sup>2</sup>
- ④ FSZ. 4. LAKÁS  
ALAPTERÜLETE : 17,95m<sup>2</sup>

**HANEX**  
 Építőipari, Kereskedelmi és  
 Vállalkozási  
 Korlátolt Felelősségű Társaság  
 HATYUSIK LÁSZLÓ ANDRÁSI IMRE

BUDAPEST, XVIII. ÜLLŐI ÚT 595.	HRSZ. 149 539	1994. október
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	HANEX KFT, BP. VI. ZICHY J.ÚT 7.