

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 keltezéstől 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 panelhézagok 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:

Ingatlan 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.

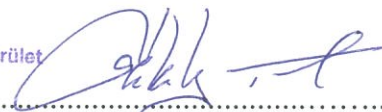
**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**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 keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 12.

  
 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



Kisszoba



Fürdőszoba



WC



Konyha



Előszoba

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: 8000004/102435/2017

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	49	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