

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 keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan 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 vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdon 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 téglalap.
- 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: Közüzeti vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés zárt rendszerű szennyvíztárolóba történik.
- Közüzeti gázellátás a telekhatáron belül. A lakásba a gáz nincs bekötve.
- A lakásban jelenleg nincs fűtés, a melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás légkábelen 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 főút 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 főút mentén helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés).
- Földszinti, alapincézetlen 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:

Ingyatlan 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, fölötté 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 átlagát ~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  
Hatszáztizenkettőezer forint

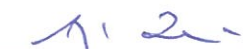
A felépítmény forgalmi értéke:  
 $41 \text{ m}^2 \times 120.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.920.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Négymillió-kilencszázhuszezer forint

**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.



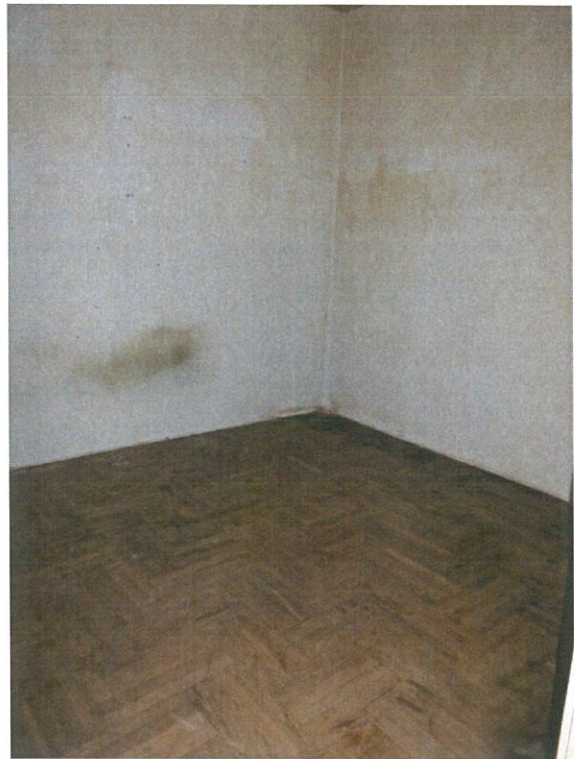
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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



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



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.

Beltérület 153262/0/A/7 helyrajzi szám

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

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei 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 alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 195375/1995/1995.10.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. 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.

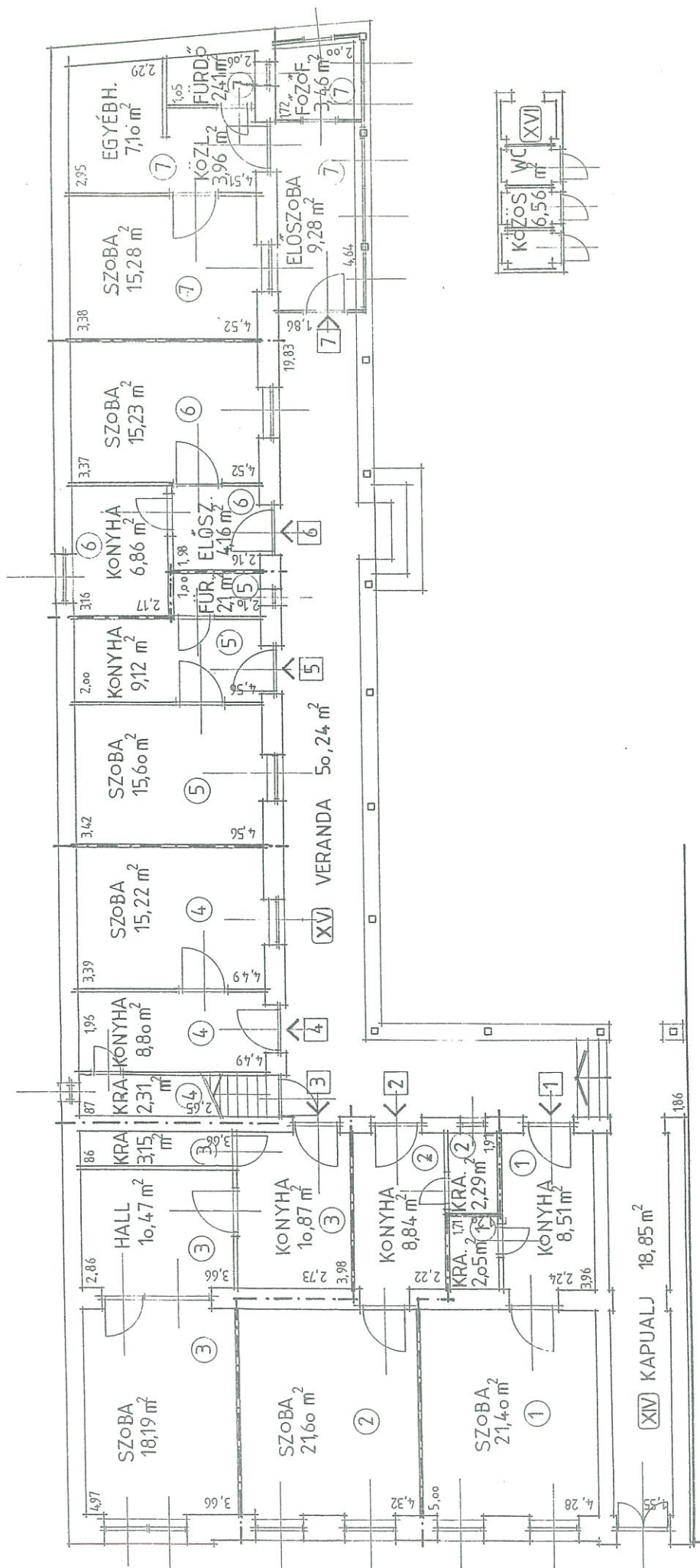
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE







**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 társasház alapj		
FÖLDSZINT ALAPRAJZA		
rajzoló:	KORODI ZSOLT	hr sz.:
felmérő:	KORODI ZSOLT	153 262.
tervező:	<i>Amel</i>	
m = 1 : 100		1995. aug.