

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 113. fszt. 6.
(Hrsz: 153262/0/A/6) 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.

Ingtalan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Felsőcsatári út 113. fszt. 6.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Helyrajzi szám: 153262/0/A/6
 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Eszmei hányad: 26/228
 - A lakás alapterülete: 26 m²
 - 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 m²
A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe: $(568-380) \times 26/228 = 21 \text{ m}^2$
4. **Megbízó:**
Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
5. **A megbízás tárgya:**
Budapest XVIII., Felsőcsatári út 113. fszt. 6. szám alatt fekvő, 26 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értébecslése a hozzá tartozó 568 m²-es telek 26/228-ad részével.
6. **Az igényelt vagyonértékelési 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 értébecslés tárgyát képező épület a múlt század első felében épült.
Lakó és mellékhelyiségei:
- | Helyiségek | Padlóburkolat | Állapota | Falburkolat | Állapota |
|-------------------|---------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Szoba | Parketta | Elhasználódott | Tapéta + festés | Elhasználódott |
| Előszoba | PVC | Elhasználódott | Tapéta + festés | Elhasználódott |
| Konyha | Műkő | Elhasználódott | Csempe +
tapéta + festés | Elhasználódott |
| Fürdőszoba
-WC | Műkő | Romos | Csempe +
tapéta + festés | Romos |
- Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 26 m²
8. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglasávalap.

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 és melegvíz ellátás.
- 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 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.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen (az utólagos komfortosítás során a konyhából választották le a fürdőt), fal- és padlóburkolatai elhasználódott állapotúak, a fürdőszoba vakolata mállott, táskás, hiányos, nyílászárói cserére 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 értékebecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-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 ²)	Kínálati fajlagos m ² 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 ²
Erzsébettelep	Felújított	1 szobás, komfortos, 1970-ben épült ház, 181 m ² telekkel, 18 m ² -es melléképülettel.	36	319.200 Ft/m ²
Bélatelep	Közepes	1+3 félszobás, komfortos, 196-as években épült, 15 éve felújított házrész 230 m ² kert, 20 m ² tároló	72	256.900 Ft/m ²
Bélatelep, Karinthy Frigyes utca	Nincs adat	1+2 félszobás, téglalapítású lakás.	63	256.900 Ft/m ²
Ferihegy	Újszerű	2 + 2x1/2 szobás, összkomfortos, 2007-ben épült ikerház, gáz cirkófűtéssel 250 m ² telekkel, hőszigetelt homlokzat.	62	274.600 Ft/m ²
Lónyaytelep, Széchenyi utca	Újszerű	3 + 1/2 szobás, komfortos lakás 11 lakásos társasházban, gázkonvektoros fűtés (+ cserépkályha), 260 m ² kertrésszel.	98	188.800 Ft/m ²
Átlagos kínálati m ² ár:	262.600 Ft/m ²			

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: 21 m².

21 m² x 18.000 Ft/m² = 378.000 Ft, azaz

Háromszázhetvennyolcezer forint



A felépítmény forgalmi értéke:
 $26 \text{ m}^2 \times 120.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.120.000 \text{ Ft}$, azaz
Hárommillió-százhuszezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
3.498.000 Ft, azaz Hárommillió-négyszázkilencvennyolcezer forint**

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

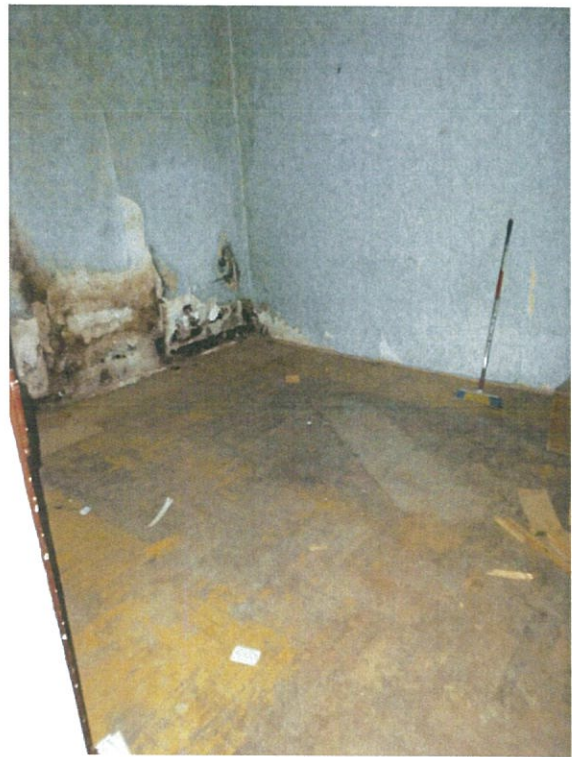
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 10.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)		Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.		oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



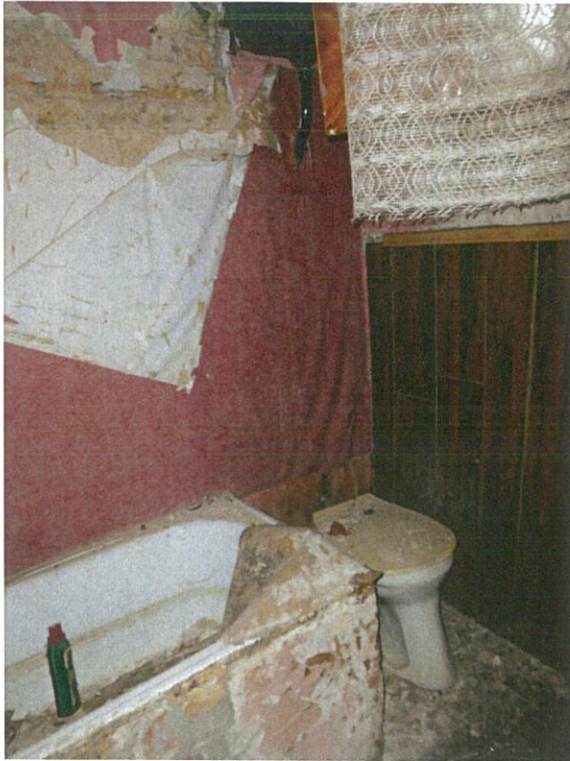
Veranda – egyenetlen padozat



Szoba



Konyha



Fürdőszoba



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: 8000004/102281/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153262/0/A/6 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 113. földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	26	1 0	26/228	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999991/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 195375/1995/1995.10.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala 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

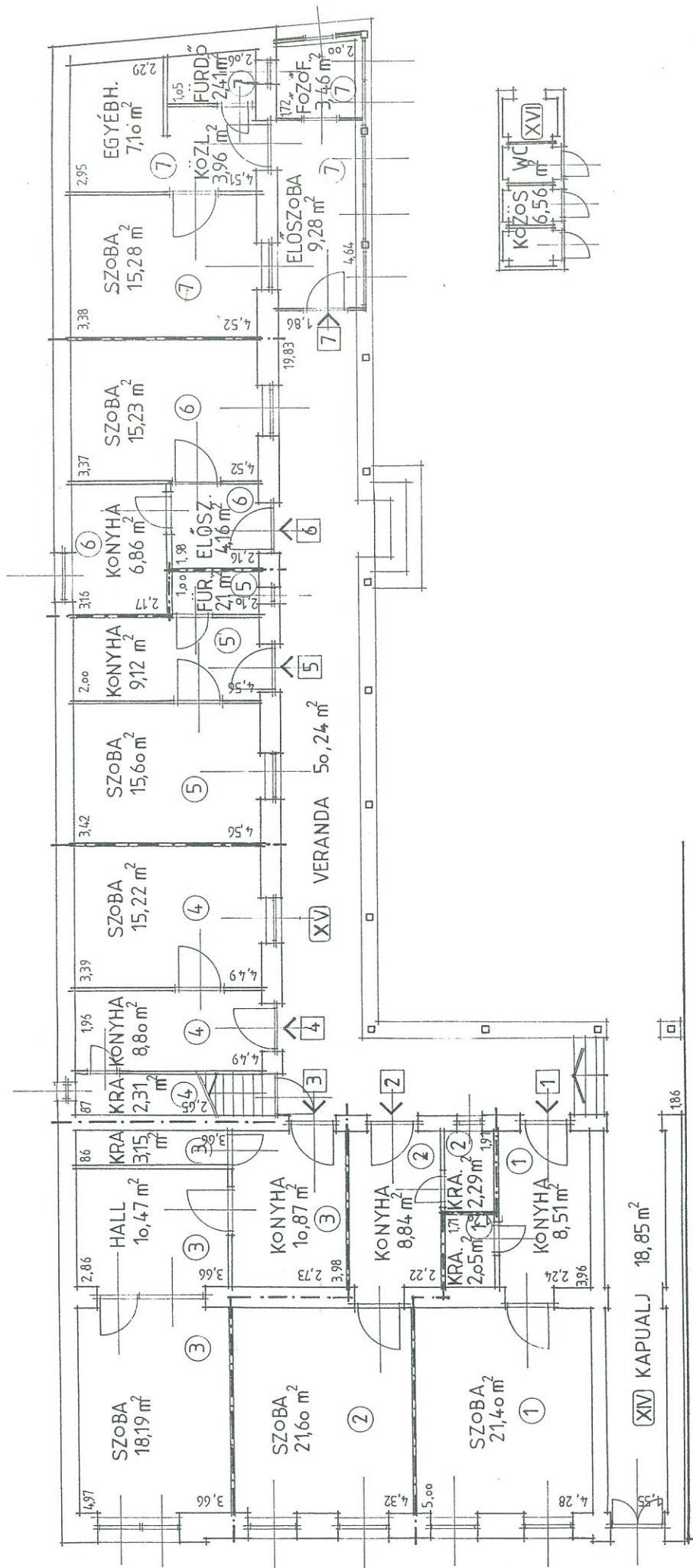
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





közös használatú ter.

sz.	elnev.	ter. m^2
XIV	KAPUALJ	18,85
XV	VERANDA	50,24
XVI	KÖZÖS WC	6,56

külön tulajdoni illetőségek

sz.	elnev.	ter. m^2	sz.	elnev.	ter. m^2
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.
lakóépület felmérési terve társasház alap

FÖLDSZINT ALAPRAJZA

felmérő: KoroDI Zsolt
rajzoló: KoroDI Zsolt
hr.sz.: 153 262.
m = 1 : 100
1995. aug.