

Budapest XVIII., Csapó u. 12. fszt. 6. szám  
(hrsz: 151409/0/A/6) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslése



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

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

Budapest, 2019. január 28.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Csapó u. 12. fszt. 6.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2019.01.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
  - Az ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
  - Helyrajzi szám: 151409/0/A/6
  - Területe: 17 m<sup>2</sup>
  - Eszmei hányad: 17/304
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - 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 megbízás tárgya:**  
Természetben a Budapest XVIII., Csapó u. 12. fszt.6. szám alatt elhelyezkedő 17 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi egyéb helyiség forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 578 m<sup>2</sup> kiterjedésű telek 17/304-ed részével.
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:**  
Helyiségek, és burkolataik:
 

Helyiségek	m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Egyéb helyiség	11,80	Laminált padló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Kamra	4,97	Laminált padló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A fszt.6. sz. egyéb helyiség alapterülete összesen: 16,77 m<sup>2</sup> ≈ 17 m<sup>2</sup>.
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**  
Az épület hagyományos építési módban, alápincézetlenül, földszintes szintmagassággal épült.
  - Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglából falazott sávalap. Talajnedvesség elleni szigetelés valószínűleg nem készült vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik. Utólagos szigetelést igényel.
  - Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. A vakolat a falak vizesedése miatt hullik.
  - Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve valószínűleg borított gerendás fafödém épült.
  - Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete hagyományos fából készült állószerkes nyereg-, illetve bakdúcos félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel.
8. **Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**  
A helyiségbe kizárólag az elektromos áramot kötötték be.

- Vízellátás: Közüzeti vízhálózat telekhatáron belül (a helyiség vízellátással nem rendelkezik).
- Az épület szennyvízelvezetése közcsatornába történik.
- Közüzeti gázellátás a telekhatáron belül. A helyiség vezetékes gázellátással nem rendelkezik.
- A helyiség fűtéssel, melegvíz ellátással nem rendelkezik.
- Elektromos energia ellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 93-as autóbusz a Darányi Ignác utcában (buszmegálló ~ 80 m-re), és a 136E jelű autóbuszok, a Barta Lajos utcában közlekednek (buszmegálló ~ 200 m-re), melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró végállomásával.

#### 11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épületek falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt felázta.
- A helyiség mind esztétikai, mind gépészeti felújítást igényel.
- A helyiség fűtéssel nem rendelkezik, közműellátása hiányos, csak az elektromos áramot vezették be.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés)
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva.

#### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

#### 13. 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	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Liptáktelep	Felújítandó	1 szobás, téglalapítású, összkomfortos, gázcirkós hágrész, udvari beálló.	40	374800

Bókaytelep	Felújított	2+1/2 szobás, összkomfortos, földszinti, gázcirkós házrész, saját gépkocsi beálló különálló kapun keresztül, 75 m <sup>2</sup> lekerített terület.	88	221600
Bókaytelep	Jó	1+2x1/2 szobás, összkomfortos, földszinti, gázcirkós udvari lakás, 2008-ban fűtőkorszerűsítés, nyílászárócsere, szúnyogháló, redőny, villany és vízvezeték csere.	81	432100
Bókaytelep	Közepes	2 + 1/2 szobás amerikai konyhás lakás 6 lakásos udvarban.	64	350600
Liptáktelep	Újszerű	2 szobás, 1. emeleti összkomfortos lakás 3 szintes társasházban, házközponti fűtés egyedi méréssel, délkeleti tájolás, udvari beálló.	56	473200
Liptáktelep, Klapka György u.	Közepes	1 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás, északkeleti tájolás.	29	500000
Liptáktelep, Parázs utca	Új építésű	2 + 2 félszobás, duplakomfortos 2 szintes lakás, kondenzációs gáz cirkó, 20 cm dryvit szigetelés, AA++ energiatanúsítvány, udvari terasz, 2 erkély.	110	477300
Liptáktelep	Jó	3 szobás, összkomfortos 2. emeleti lakás, házközponti fűtés egyedi méréssel, 3 franciaerkély, délkeleti tájolás.	72	472100
Bókaytelep	Jó	1 szobás, összkomfortos lakás, 125 m <sup>2</sup> kertész kizárólagos használattal, 7 m <sup>2</sup> tároló, délkeleti tájolás.	38	435500
Bókaytelep, Üllői út	Közepes	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás 8 lakásos társasházban, 2004-ben volt felújítva (vízvezeték, villany, burkolatok).	54	379600
Bókaytelep	Jó	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás 3 lakásos társasházban, 18 m <sup>2</sup> pince.	80	375000
Liptáktelep, Darányi Ignác u.	Jó	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros, szigetelt házrész, 360 m <sup>2</sup> leválasztott saját kertész, önálló garázs.	74	345900
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				403.100 Ft/m <sup>2</sup>

## Megjegyzés:

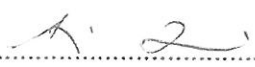
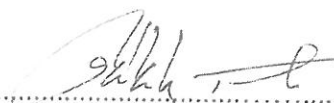
- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~70 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára is.

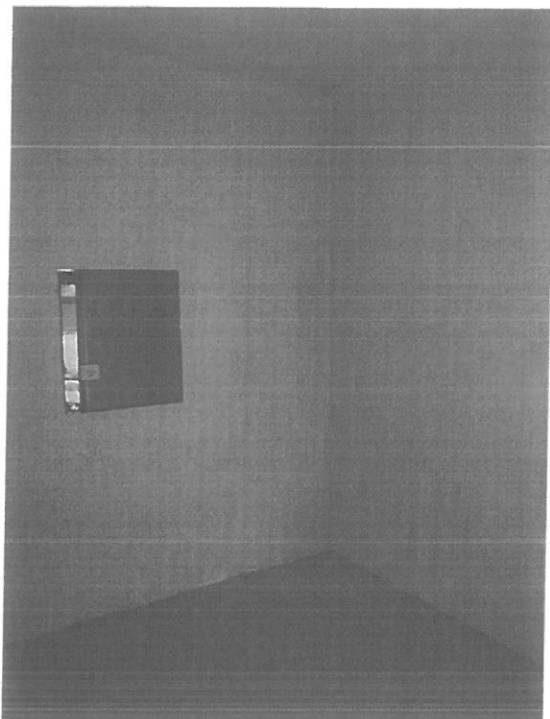
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:  
2.040.000 Ft, azaz  
Kétmillió-negyvenezer forint

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

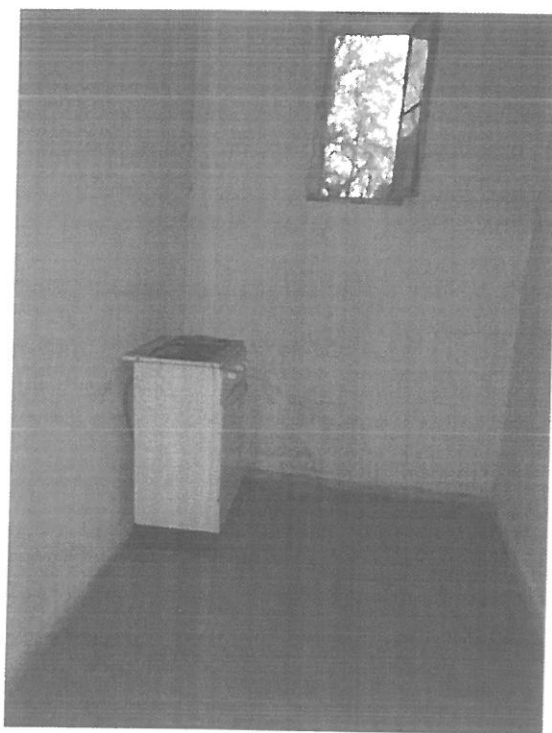
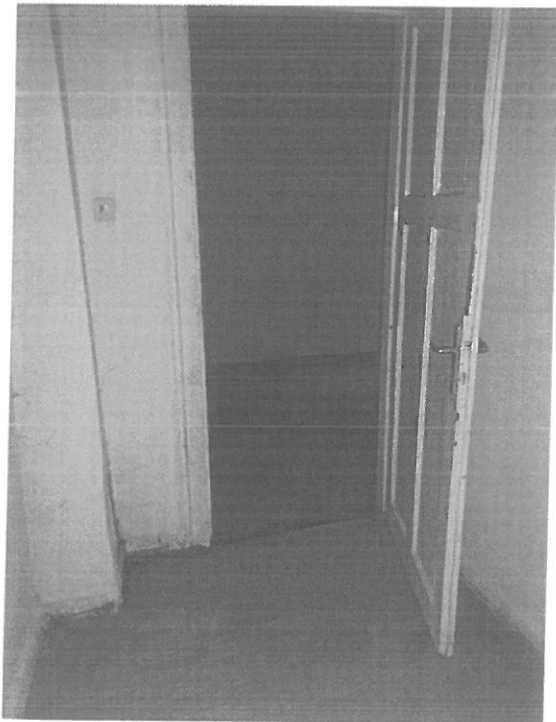
15. A forgalmi érték becsülésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2019. január 28.

	Városgazda XVII. kerület Nonprofit Zrt. Előregépes 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.



Egyéb helyiség



Kamra

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/22545/2019

2019. 01. 15

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 151409/0/A/6 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Csapó utca 12. ajtó: 6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	17	0 0	17/304	önkormányzati
Bejegyző határozat: 89944/1/1996/1995.10.27				

1. bejegyző határozat: 89944/1/1996/96.04.16  
Társasház

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 89944/1996.IV.13.  
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Nyerges köz

Nyerges köz

Csapó utca

Csapó utca

utca

(151586)  
utca

151398

151403

151404

151405

151406

151407

151408

151409

151410

(151411)

151415

151414

151412

15142

151413

151426

151495

151496

(151428)

151538

151537

151539

151540

151541

151536

151535

15

15

151

3

5

7

9-11

14

12

10

8

6

5

3

4

10

16

4

6

8

10

16

18

13

14

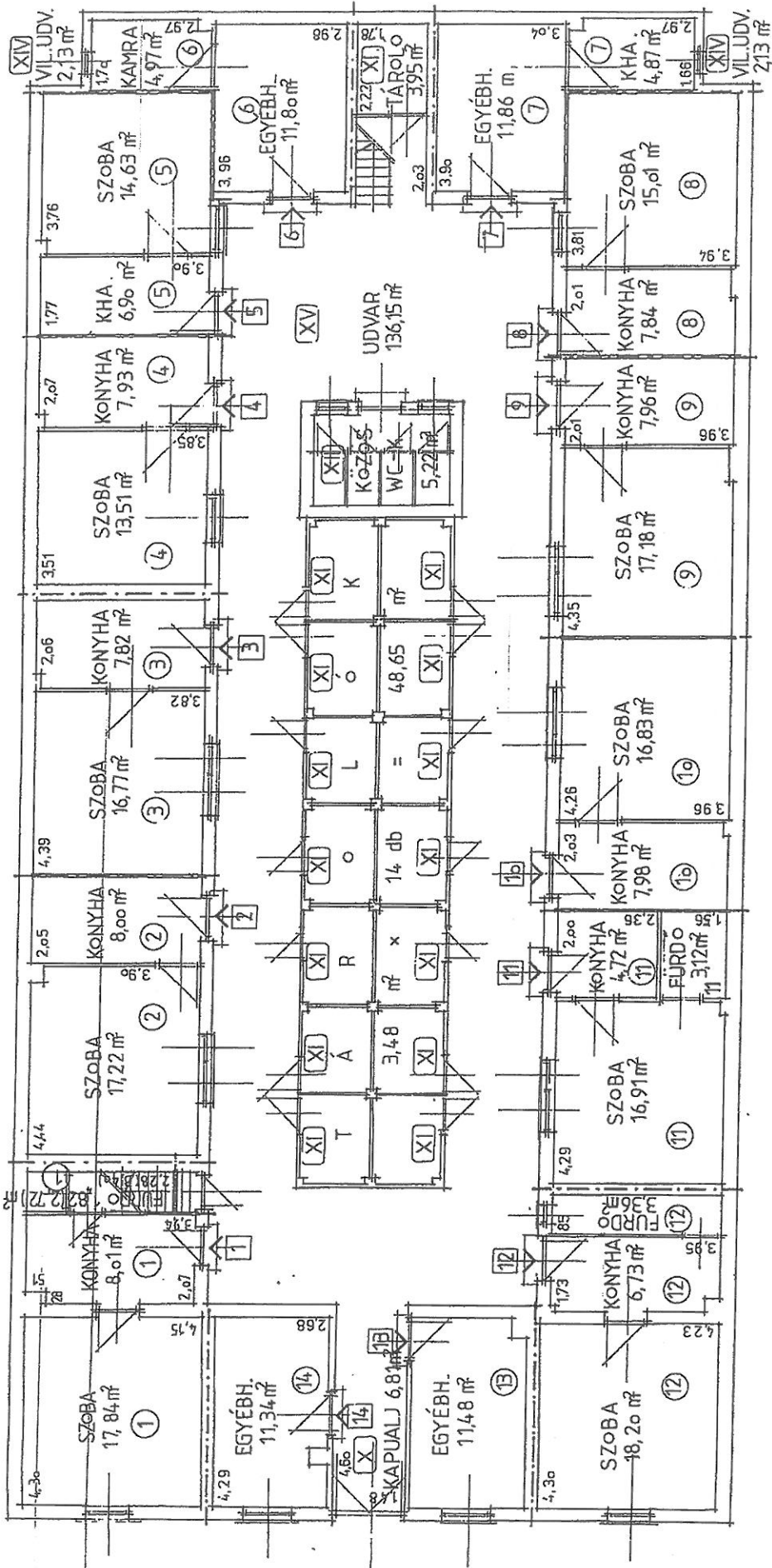
13

15

12

1





közös használatú ter.

sz.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>
X	KAPUALJ	6,81
XI	TÁROLO	52,60
XII	Közös WC	5,22
XIV	VILÁGÍTÓ UDV.	4,26
XV	UDVAR	136,15

külföldi tulajdoni, illetőségek

sz.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>	sz.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>	sz.	elnev.	ter. m <sup>2</sup>
1	fszt. 1.	27,67 (28,57)	6	fszt. 6.	16,77	11	fszt. 11.	24,75
2	2.	25,22	7	7.	16,73	12	12.	28,29
3	3.	24,59	8	8.	22,85	13	13.	11,48
4	4.	21,44	9	9.	25,14	14	14.	11,34
5	5.	21,53	10	10.	24,81			

BUDAPEST, XVIII. CSAPÓ U.12.  
lakóház felmérési tervre társasház alapításához

FÖLDSZINT ALAPRAJZA

felmérő:	KORODI	rajzoló:	ZSOLT	hírsz.:	151409
	Kovács			m = 1:100	1995. aug.