

INGATLAN LEÍRÁSA

#50

**BUDAPEST, IX. KER.,
NAPFÉNY UTCA 13. SZ.**

TÁRSASHÁZI LAKÁS

Hrsz.: 38236/325/A/20

Az értékelt vagyontárgy leírása

Az ingatlan környezete

A tárgyban ingatlant Budapest IX. kerületében, Ferencvárosban található. A kerület a Duna pesti oldalán helyezkedik el. Észak-nyugatról Belváros-Lipótváros, észak-keletről a VII. és VIII. kerületek (vagyis Erzsébet- és Józsefváros), dél-keletről pedig a XIX. és XX. kerületek határolják. Délen a Ráckevei-Dunával, és azon túl a XXI. kerülettel, valamint nyugaton a Dunán át Újbudával szomszédos. Ferencváros területe 12,5 km², lakosainak száma mintegy 70-75.000 fő. Gondozott parkjainak nagysága nagyjából 799.000 m², amely területek szinte kizárólag Külső-Ferencvárosban találhatóak.

Megközelítése szempontjából külön kell választani a belső és külső területeit. A Belső-Ferencváros három híddal is kapcsolódik a Dunán túli budai részekhez, sőt, negyedikként ide sorolható a Déli vasúti összekötő-híd is. A szomszédos pesti kerületekhez hasonlóan a Ferencvárosra is jellemző a körutak alkotta övezetes szerkezet, melyet a városközpont felől sugárszerűen induló főutak vágnak keresztül, illetve határolnak. Az egyik legfontosabb közlekedési eszköz ebben a kerületben is az észak-déli (kék) metró, mely az Üllői út alatt végigkíséri a kerület határvonalát. Legnagyobb közlekedési csomópontjai is, mint a Nagyvárad tér, vagy a Határ úti csomópont, részben ezen a szakaszon, a metróállomásokhoz kapcsolódva alakultak ki.

Közlekedés szempontjából mindig fontos szerepet játszottak a hídfők, így a Szabadság hídnál a Fővám téri, a Petőfi hídnál a Boráros téri csomópont alakult ki. Ez utóbbinál található a Csepeli gyorsvasút végállomása is. A villamos-vonalak itt is a körutakon, illetve a körutat formázó útvonalakon (Haller út, Orczy út) szelik keresztül a kerületet. Ez alól csak a Duna-parton haladó 2-es villamos és a Mester utca - Gubacsi út járata a kivétel. A főváros közúti forgalma szempontjából nagy jelentősége van a Külső-körútnak és az ahhoz csatlakozó legújabb Duna-hídnak (Lágymányosi híd). Az új hídfőnél is kialakult a csomópont, innen indul a ráckevei HÉV is. A körvasút és a Ferencvárosi pályaudvar révén a kerület bekapcsolódik a vasúti közlekedésbe is. Legújabb közlekedési csomópontja a Népliget sarkával szemben megépített, néhány éve átadott autóbusz-pályaudvar, ahonnan nemcsak az ország távolabbi részei, de külföld is elérhető. Ugyancsak az ország távolabbi, déli részeihez kapcsolja a kerületet a fővárosi úthálózatba a kerület területén becsatlakozó M5-ös autópálya is.

Az értékelt ingatlan Ferencvároson belül a József Attila lakótelepen helyezkedik el. A lakótelep az Üllői út, az Ecseri út, a Gyáli út és a Határ út által határolt területen található. Amióta lakott, ez a terület mindig különálló egységet képezett: korábban a szomszédos területekhez képesti elmaradottságával, napjainkban pedig önállóságával, jellegzetes adottságaival tűnik ki. A nyomorúságos életkörülményeket biztosító Mária Valéria telep felszámolása, az épületek bontása 1957-ben kezdődött meg, amivel párhuzamosan elindult az új lakótelep felépítése. 1966-ig négyemeletes, lapostetős téglaházak készültek el, amelyekben viszonylag kis méretű, de komfortos lakásokat alakítottak ki.

Az akkor még Üllői úti lakótelepnek nevezett komplexum több ütemben épült, a lakóépületek mellett közintézmények (bölcsődék, általános és középiskolák, könyvtár) is helyet kaptak a lakótelepen. A megépült lakásokba fiatal házaspárokat és korábban komfort nélküli lakásban élő családokat költöztettek. 1980-ra fejeződött be a közben kialakult paneltechnikával épült tizenegy emeletes házak építése, melyek megbontották a lakótelep addigi egységét.

A lakótelep városrendezési szempontból jellegzetes formát kapott, útrendszere nem merev derékszögű, és a házak nem az utcavonalra kerültek elhelyezésre, hanem a tájolásnak megfelelően helyezkednek el, továbbá, hogy az utcák hat központi tér köré csoportosuló kisebb egységet fognak közre. A házakat nem zsúfolták össze, az öt-hat házból álló tömbök között viszonylag nagy szabad terület maradt, melyet a későbbiekben a parkosítások eredményeképpen gazdag növényzet fedett be.

A lakótelep a megépítése óta eltelt évtizedekben Budapest legzöldebb lakótelepévé lett, a házak közötti szabad területeken kialakult parkok rendszeres gondozása meghozta eredményét. A meglévő infrastrukturális és természeti adottságoknak köszönhetően a lakótelep kellemes élettérre alakult, mely sok embert vonz. A viszonylag kis alapterületű lakások keresettek az egyedülálló fiatalok és a fiatal családok körében.

Az értékelés tárgyát képező lakás a József Attila lakótelepet észak-déli irányban átszelő utcában, a Napfény utcában található. Megközelíthető a 3-as metró Ecseri úti vagy Pöttyös utcai állomásától a 81-es és a Ferenc buszokkal. Az ingatlan környezetében minden fontos szolgáltatás, posta, bankok, élelmiszer-üzlet megtalálható. Parkolásra utcán, közterületen nyílik lehetőség.

A lakás leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a 38236/325/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, a Magyar Távközlési Rt. tulajdonában lévő, 54 m² alapterületű, 2 szobás lakás. Az ingatlan a Napfény utca 13. szám alatt található, földszint + 4 emeletes, téglalapépítésű, lapostetős társasház 4. emeletén helyezkedik el. A lakás csak a lépcsőházon keresztül közelíthető meg, miután felvonó nem található az épületben. A társasház összességében közepes állapotban van.

A bejárati ajtón belépve az előszobába jutunk, ahonnan a helyiségek többsége nyílik. Bal kéz felől két kisebb tárolót, jobb oldalon a konyhát és a fürdőszobát találjuk, míg szemben a nappali bejárata nyílik. Innen, valamint a fürdőszobán keresztül közelíthető meg a második szoba. A lakáshoz egy körülbelül 3 m²-es loggia is tartozik. Számításaink során a tulajdoni lapon szereplő adatot, 54 m²-t fogadtunk el a lakás alapterületeként.

A lakás nyílászáróinak anyaga fa, állapotuk átlagos. A padló burkolata a konyhában, az előszobában, a fürdőszobában és a tárolókban kőlap, a szobákban parketta. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempézettek. A burkolatok jó állapotúak. A lakás fűtését távfűtés biztosítja, a hőleadók radiátorok, egyedi szabályozók nincsenek felszerelve. A melegvíz-ellátás szintén központi, a lakásban külön vízóra került felszerelésre, valamint a gáztűzhely fogyasztásának mérésére is külön mérőóra szolgál. A lakás általános állapota jó-átlagos, a konyhában egy korábbi beázás nyomai látszanak.