

Budapest IV., Árpád út 63-65. I. em. 5.(Hrsz: 70664/2/A/5) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2015. május 13.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest IV., Árpád út 63-65. I. em. 5.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 70664/2/A/5
 - Eszmei hányad: 228/10000
 - A lakás alapterülete: 36 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere 1/1 (hibás bejegyzés)
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.
3. **A becslés tárgya:**

A főváros belterületén, Újpest központjában, 4 illetve 2 emeletes, vasbeton vázas építésű épületben lévő 36 m²-es, 1 szobás összkomfortos, társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése.
4. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
5. **Az értékbecslést megrendelte:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
6. **Az épület kora:** ~30-35 év.
7. **Az épület építési rendszere:**

Vasbeton vázas.
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap, törésre utaló jelek nincsenek. Állapota megfelelő.
Falazat: A vázkitöltő falazat valószínűleg B 30-as égetett agyagtéglából készült.
Födém: vasbeton tálcás, vb. gerendás. Állapota megfelelő.
Az építmény tetőszerkezetének anyaga:
Előre gyártott vasbeton tálcás, kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető. A födém szerkezet állapota megfelelő, a tetőszigetelés folyamatos karbantartást, ~10 évenkénti felújítást igényel. A lapos tető víz elleni szigetelését 2003-ban felújították.
8. **Az építmény szigetelése:**

A felmenő falak talajnedvesség elleni szigetelése megfelelő, a lapos tető csapadékvíz elleni szigetelése folyamatos karbantartást igényel. Az épület utólagos hőszigetelését célszerű lenne elvégezni.
9. **Az épület állapota:**

A teherhordó szerkezetek, a közös helyiségek burkolatainak állapota korának megfelelő. A lépcsőházat a közelmúltban kifestették.

10. **Közlekedési adottság:**

A lakóingatlan megközelítése gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: M3 jelű METRO, 220-as, 30-as, 30/A gyorsjáratú 25A jelzésű, gyorsjáratú 96-os 104-es, 147-es 170-es, 204-es, 220-as autóbusz, a 12-es és 14-es villamos.

11. **Infrastrukturális ellátása:**

Kiváló (egészségügyi létesítmények, élelmiszerbolt, üzletek, óvoda, iskola, piac pár percre található).

12. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

- Közüzemi vízvezeték
- Közüzemi szennyvízelvezetés
- Közüzemi csapadékvíz elvezetés
- Közüzemi elektromos energia ellátás (a lakás villanyóráját leszerelték)
- Közüzemi gázellátás
- Kapucsengő rendszer kiépített
- Fűtémód: központi gázkazánról
- Melegvíz ellátás: gázbojlerről

13. **A lakás komfortfokozata:** összkomfortos

14. **A lakás alaprajzi kialakítása:** jó

15. **Lakó-és mellékhelyiségek:**

A lakás burkolatai és jellemzése:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	Járólap	Elhasználódott	Tapéta + ma. lambéria	Elhasználódott
Konyha	Járólap	Elhasználódott	Festés +csempe + ma. lambéria	Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	Járólap	Elhasználódott	Festés +csempe	Elhasználódott
Kamra	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Alapterülete összesen: 36 m²				

16. **A lakás állapota:**

- A lakószobák és a mellékhelyiségek padlóburkolatai elhasználódott állapotú.
- A nyílászárók állapota elhasználódott.

17. **Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az épület forgalmas csomópont közelében helyezkedik el, magas a zaj- és porszennyezés.
- A lakás villanyóráját leszerelték.
- A konyha teljes felújítást, a fürdőszoba-WC felújítást igényel.
- A lakás fal- és padlóburkolatai elhasználódtak, gépészeti vezetékei felülvizsgálatot igényel.
- A betontálcák illesztéseinek vakolati repedések észlelhetők.

- Az épület hőszigetelése nem felel meg a mai előírásoknak (B30-as vázkitöltő külső tételhatároló falazat).

18. **Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (I. emeleti, mellékutcára néző).
- A lakáshoz pincerekesz is tartozik.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása kiváló.
- A lakóingatlan tájolása kedvező.
- Az épület kora (kb. 30-35 éves) és komfortfokozata (összkomfortos).
- A lakóingatlan megközelíthetősége kiváló.
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

19. **A házas ingatlan forgalmi értékbecslése:**

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, 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:

Ingotlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Újpest, Árpád út	felújított	3 szobás, téglá építésű, cirkó fűtéses, új ablakok, 2. emeleti	85	174.120 Ft/m ²
Újpest, Árpád út	Jó	1+2x1/2 szobás, tetőtéri, bútorokkal, teljes felszereléssel, klíma, amerikai kha., lift, 6. emelet	78	242.310 Ft/m ²
Újpest, Árpád út	Újszerű	2+1/2 szobás, 2005-ben épült, liftes, klímás, francia erkélyes, 2. emeleti	78	266.540 Ft/m ²
Újpest, Árpád út	Felújított	3 szobás galériázott, hang- és hőszigetelt nyílászárók, 1. emeleti.	78	203.850 Ft/m ²
Újpest, Árpád út	Felújított	2+1/2 szobás 1985-ben épült, gáz cirkós, körbenapozott, délnyugati fekvésű, 2. emeleti.	80	231.250 Ft/m ²
Újpest, Mártírok útja	Felújított	2 szobás, lift nélküli téglá épületben, gázkonvektoros, 3. emeleti.	58	222.410 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				223.410 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~20 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára is.

20. **Az ingatlan forgalmi értéke:**

6.480.000 Ft, azaz hatmillió-négyszáznyolcvanezer forint.

21. A helyszíni felmérés időpontja: 2015. május 11.
22. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyon értékének meghatározása szemrevételezéssel történt.
23. A forgalmi értékbecslés érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2015. május 13.



.....
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.



Előszoba



Konyha



Fürdőszoba



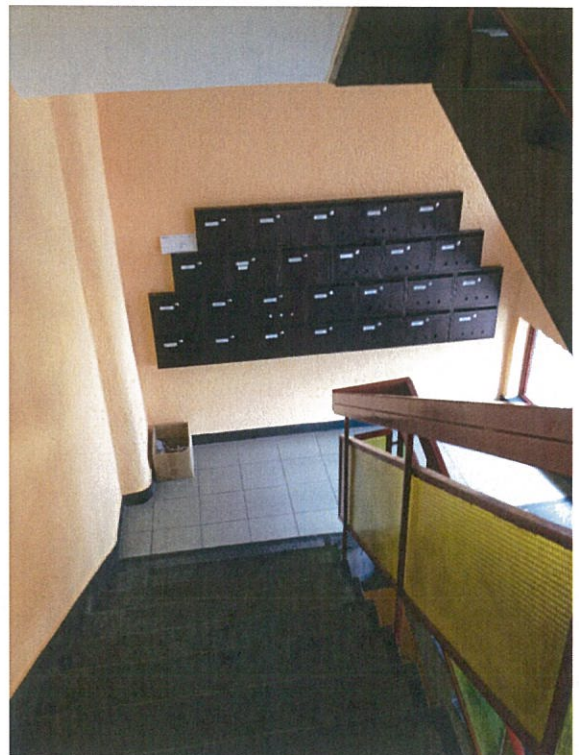
Kamraszekrény



Szoba



Folyosó



Lépcsőház

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf: 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/131745/2015

2015.05.07

BUDAPEST IV.KER.

Belterület 70664/2/A/5 helyrajzi szám

1041 BUDAPEST IV.KER. Árpád út 63-65. 1. emelet. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	36	1 0	228/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. bejegyző határozat: 1940/1969/1969.11.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 266021/1/2004/04.08.04

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE POLGÁRMESTERE

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