

Budapest XIII., Hegedűs Gyula u. 9. IV. em. 3. szám
(hrsz.: 25083/0/A/18) 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 XIII., Hegedűs Gyula u. 9. IV. em. 3.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 25083/0/A/18
 - Eszmei hányad: 209/10000
 - A lakás alapterülete: 47 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.
3. **A becslés tárgya:**

Természetben a Budapest XIII., Hegedűs Gyula u. 9. IV. em. 3. szám alatt fekvő, tulajdoni lap másolat szerint 47 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 209/10000-ed részével együtt.
4. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód. Az épületet 1961-ben felújították.
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső vakolata hiánytalan.

Födém: Feltárás nem történt, valószínűleg vasbeton gerendás béléstartos födém készült.

Tetőszerkezet: Fa fedélszék, sík műpalafedéssel.
8. **Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**
 - Közüemi vízhálózat bevezetve.
 - Közüemi szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
 - Közüemi gázellátás bevezetve.
 - Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).
 - Kaputelefon rendszer kiépítve.
 - Fűtémód: gáz cirkó kombi készülékkel megoldott.
 - Meleg vízellátás: gáz cirkó kombi készülékkel történik.
9. **A lakás komfortfokozata:** Összkomfortos

10. Lakó- és mellékhelyiségek:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Hall	Parketta	Elhasználódott	Tapéta	Elhasználódott
Előszoba	Műkö	Elhasználódott	Tapéta	Elhasználódott
Konyha	Műkö	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	Műkö	Elhasználódott	Tapéta	Elhasználódott
Kamra	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A lakás alapterülete összesen: 47 m²

11. A lakás állapota:

A mellékhelyiségek padló és falburkolatai felújításra szorulnak.

A nyílászárók állapota: felújításra, illetve cserére szorul.

12. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan a XIII. kerületben, a Szent István körút közvetlen közelében helyezkedik el.

13. Az ingatlan megközelíthetősége:

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos: 4-es, 6-os, autóbusz: 26-os, 91-es, 191-es.

14. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan forgalmas főútvonal közelében helyezkedik el, magas zaj- és porszennyezés.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen: csak a szoba felől kap megfelelő természetes világítást, a konyha ablaka a liftre néz.
- IV. emeleti lakás, a lift esetleges meghibásodása esetén nehezen közelíthető meg.
- Az ingatlan környékén gépkocsival parkolni nehézkes.
- A lakás burkolatai felújításra szorulnak.

15. Általános értéknövelő tényezők:

- A vizsgált épületrész komfortfokozata (összkomfortos).
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása kiváló.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközzel kiváló.

16. 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:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	felújított	3 szobás, téglalapítású, cirkófűtéses, csendes, belső	75	333.330 Ft/m ²

		udvarra néz, 4. emeleti (lift van)		
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	Jó	2 szobás, gázkonvektoros, északkeleti fekvésű, 1. emeleti	68	382.350 Ft/m ²
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	6 éve felújított	2 szobás, 6 éve az elektromos- és vízvezetékek teljesen, a burkolatok, nyílászárók egy részét felújították. 2. emeleti, udvari.	57	359.650 Ft/m ²
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	Felújított	1+1/2 szobás galériázott, teljes vízvezeték csere, új fürdőszoba és konyhabútor, 1. emeleti, északi.	43	346.510 Ft/m ²
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	Jó	3 szobás vezetékek cseréje és a teljes felújítás 2005-ben történt, 1. emeleti, udvari.	100	295.000 Ft/m ²
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	Jó	1+1/2 szobás 2011-ben történt a víz- és elektromos vezetékek cseréje, elektromos és gázkonvektoros fűtés, meleg víz: elektromos bojlerrel történik, udvari fekvésű, félemeleti.	54	250.000 Ft/m ²
Újlipótváros, Hegedűs Gyula utca	Részben felújított	2 szobás, lift nélküli téglaépületben, gázkonvektoros, 3. emeleti, udvari.	52	361.540 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				332.630 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára, elhelyezkedésére (csak a szoba felől kap megfelelő természetes világítást, a konyha ablaka a liftre néz), valamint az alaprajz elrendezésére is.

**17. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:
10.904.000 Ft, azaz tízmillió-kilencszáznégyezer forint**

18. A helyszíni felmérés időpontja: 2015. május 12.

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

20. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2015. május 13.

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

.....


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Budapest XVIII. ker. Vagyonkezelő Rt.

.....

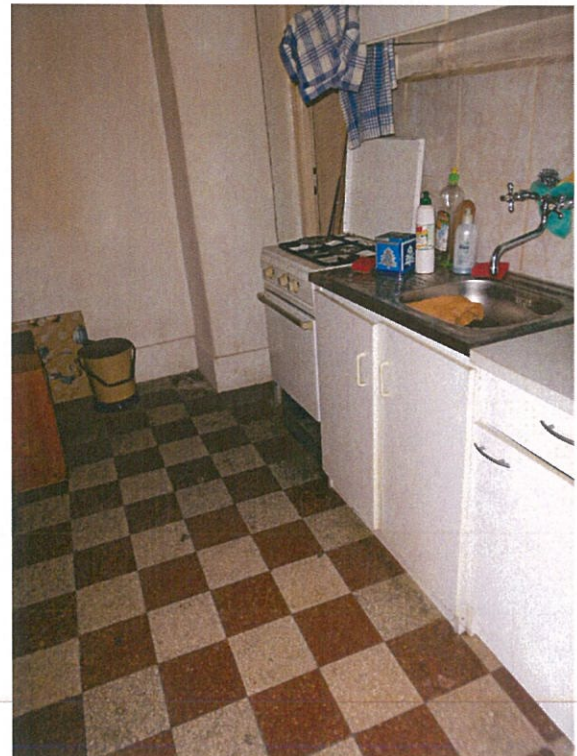

Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Budapest XVIII. ker. Vagyonkezelő Rt.



Szoba



Hall



Konyha



Fürdőszoba



WC



Kamra



gáz cirkó



Előszoba



Emeleti folyosó



Kapualj

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/131800/2015

2015.05.07

BUDAPEST XIII. KER.

Belterület 25083/0/A/18 helyrajzi szám

1136 BUDAPEST XIII. KER. Hegedűs Gyula utca 9. 4. emelet. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszt. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------

lakás	47	1 0	209/10000	társasági
-------	----	-----	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 32776/1/2006/06.01.24

2. bejegyző határozat: 107997/1991/1991.07.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32776/1/2006/06.01.24

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE