

Budapest XVIII., Dózsa György út 7/B. sz. alatti ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálása

Hrsz: 142501



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2012. június 1.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Dózsa György út 7/B.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2011. 06 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
 - Helyrajzi szám: 142501
 - Területe 1075 m²
 - Tulajdonosok: Dr. Dombóváriné Fláding Györgyi 1/4
XVIII. ker. Önkormányzat 1/4
Dr. Dombóváriné Fláding Györgyi 1/4
Kovács-Birkás Erika 1/4
 - Teher: Dr. Dombóváriné Fláding Györgyi és Kovács-Birkás Erika tulajdonát terhelő jelzálogjog 100.000 Ft, azaz százezer Ft és járuléka erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálog biztosítására. Jogosult: MASPED Magyar Általános Szállítmányozási Vállalat.
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Dózsa György út 7/B. szám alatt fekvő 2 lakásos családi házas ingatlan, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanrész 2011. november 17-én kelt értékbecslésének aktualizálása, a hozzá tartozó 1075 m²-es telek 1/4 részével együtt.

Megjegyzés: Az 1982. március 5-én kelt, a XVIII. kerület Tanácsának Végrehajtó Bizottsága III-101/3-II/1982. ügyiratszámú határozatával Kovács-Birkás Erika sz.: Fláding Erika nevéen álló és az alábbiakban részletesen leírt ingatlan egészéhez viszonyított 1/4 tulajdoni illetőség kártalanítás nélküli állami tulajdonba vételét rendelte el. A határozatban az ingatlant az alábbiak szerint írta körül:

„Az ingatlan természetben a Bp. XVIII. Dózsa Gy. u. 7/b. sz. alatt fekszik a rajta lévő felépítmény három szoba komfortos családi ház...” A Magyar Állam tulajdonába egy 3 szobás felépítmény 1/4 része került az 1080 m² kiterjedésű telek 1/4 részével, mely az 1991. évi XXXIII. tv. alapján került a XVIII. kerület Önkormányzat tulajdonába.

1986-ban Fláding Jánosné az 1985. július 5-én kelt II-2899/2/1985 sz. építési engedély alapján beépítette a családi ház tetőterét.

Fentiek alapján az értékbecslés a kizárólag a 1075 m² kiterjedésű telek, valamint a felépítmény földszinti részének 1/4 részére korlátozódik, és nem vettük figyelembe a beépített tetőtér forgalmi értékét.

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:

Földszint:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	22,83	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	17,98	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	10,96	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba	8,34	Mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	11,52	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott
Kamra	5,76	Beton	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	6,44	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
WC	0,99	Mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A földszint alapterülete összesen: 84,82 m² (~85 m²).

Emelet:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Nappali	23,93	Parketta	Elhasználódott	Festett tapéta	Jó
Szoba	13,25	Szőnyegpadló	Közepes	Festett tapéta	Közepes
Szoba	12,09	Szőnyegpadló	Közepes	Festett tapéta	Közepes
Előszoba	10,58	Kerámia lap	Közepes	Tapéta + festés	Közepes
Konyha	15,78	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festett tapéta	Közepes
Fürdőszoba	6,54	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes
WC	1,81	Mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
	83,98				

Az emelet alapterülete összesen: 83,98 m² (~84 m²).

Az épület alapterülete összesen: 168,80 m² (~169 m²)

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Hagyományos építési mód

8. 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 agyag téglából. A külső teherhordó falak 38 cm, a belső 25 cm vastagságú. A válaszfalak 10 cm-es válaszfal téglából készültek. A tetőtér mellvéd falazata valószínűleg B30-as téglából épült. Az épület külső kőporos vakolata hiánytalan.

Födém: Feltárás nem történt, a tetőtér beépítés engedélyezési tervében a vasbeton G gerendák között téglabetétes földem (HORCSIK) szerepel. A ráépítés során a téglabetétes tálcákat tehermentesítették, a vasbeton gerendákra 20 cm vastag perlitbeton került.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű nyeregtető épült. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. A tető héjazat sík műpalafedéssel megoldott.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat bevezetve.

- Szennyvízelvezetés ülepítőbe történik.
- Közüemi gázellátás bevezetve.
- A felépítmény fűtése a melléképületben elhelyezett gázkazánnal biztosított (a kazán mindkét lakószint fűtését biztosítja), meleg víz ellátása elektromos bojlerrel megoldott.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

10. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjához közel, a Nagykőrösi úttól ~150 m-re, családi házas környezetben, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: az 54-es és a 166-os autóbuszok a Dózsa György úton, az 55-ös, a 89E, a 94E, és a 294E jelzésű autóbuszok a Nagykőrösi úton közlekednek.

12. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg (osztatlan közös tulajdon).
- A XVIII. ker. Önkormányzat, mint tulajdonos nincs birtokban, az ingatlanrész (1/4 eszmei hányad) értékesítése a jelenlegi tulajdonosok részére korlátozódik.
- Az épület földszinti lakása jelenleg üres, burkolatai elhanyagoltak, a lakáson a karbantartás hiánya mutatkozik. Több helyiség falazata csötörés miatt elázott.
- Néhány helyiség padozata egyenetlen.
- Az épület közbelső födémszerkezete repedezett.
- A földszint és az emelet közös fűtésrendszerrel rendelkezik.
- Az ingatlan csatornázatlan területen helyezkedik el.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó (Pestszentimre központjától ~ 150 m-re helyezkedik el).
- Az ingatlan körbekerített, a gépkocsi beállítás biztosított.

14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

A földszinti épületrész forgalmi értéke:

85 m² x 65.000 Ft/m² = 5.525.000 Ft, azaz
Ötmillió-ötszázhuszonötezer forint

Az emeleti épületrész forgalmi értéke:

84 m² x 80.000 Ft/m² = 6.720.000 Ft, azaz
Hatmillió-hétszázhuszezer forint

A telek forgalmi értéke:

1075 m² x 12.000 Ft/m² = 12.900.000 Ft, azaz
Tizenkettőmillió-kilencszázezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

25.145.000 Ft, azaz huszonötmillió-egyszáznegyvenötezer forint

**A XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonára eső forgalmi értéke:
4.606.000 Ft, azaz négy millió-hatszázhatvan forint.**

Megjegyzés:

- A XVIII. ker. Önkormányzat eszmei hányadára jutó forgalmi érték meghatározása kizárólag a telekre és a földszinti épületrészre korlátozódik, és nem vettük figyelembe az emeleti épületrész értékét, mivel az ingatlan ¼ része 1982-ben került kártalanítás nélkül a Magyar Állam tulajdonába (majd az 1991. évi XXXIII. tv. alapján a XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonába), a tetőtér beépítésére ezt követően 1986-ban került sor.

Korlátozó megjegyzések:


- Az értébecslés tárgyát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlanrészben az Önkormányzat, mint tulajdonostárs nincs birtokban. A birtokban lévő tulajdonostársak vételi pozícióban vannak.
- Az ingatlan használata nem osztható meg az eszmei hányadok arányában, ezért az ingatlan korlátozottan forgalomképes.
- Az ingatlan karbantartását a bentlakó tulajdonostárs végzi.

**A korlátozó megjegyzéseket figyelembe véve az ingatlanrész forgalmi értéke:
2.303.000 Ft, azaz kettő millió-háromszázharminc forint**

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

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

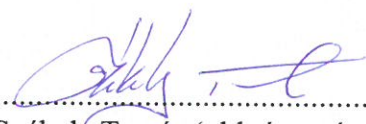
Budapest, 2012. június 1.


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.

Földszint



Szoba



Szoba



Szoba



Előszoba



Konyha



Kamra



WC



Fürdőszoba



Udvari homlokzat



Kert



Romos állapotú melléképület

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/233675/2011

2011.06.01

Szektor : 61

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 142501 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Dózsa György utca 7.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1080 (m2) törlő határozat:9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alozttály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	1075	0.00	

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/4 törlő határozat: 158133/2/2010/10.08.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 37/1961/

törlő határozat: 158133/2/2010/10.08.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Fláding Jánosné

sz.név: Ludikár Györgyi

szül. : 1933

a.név : Buró Emilia

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Dózsa Gy. utca 7/B

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35523/1974/1974.10.01

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Dombóváriné Fláding Györgyi

sz.név: Fláding Györgyi

szül. : 1955

a.név : Ludikár Györgyi

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Dózsa Gy. utca 7/B

3. tulajdoni hányad: 1/4 törlő határozat: 108634/2/1998/97.07.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 16130/1982/1982.04.27

törlő határozat: 108634/2/1998/97.07.02

jogcím: állami tulajdonba vétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. hányad: 1/4 törlő határozat: 108634/2/1998/97.07.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 16130/1982/1982.04.27

törlő határozat: 108634/2/1998/97.07.02

jogcím: állami tulajdonba vétel

jogállás: kezelő

név: FÖV. XIX. XVIII. ÉS XX.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: - BUDAPEST Nagy Endre utca 7.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budaföldvár ut 59. 1519 Pf. :415

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/233675/2011

2011.06.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 61

Belterület 142501 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R E S Z

Bejegyző határozat, érkezési idő: 43043/1985/1985.10.01

törölő határozat: 159133/2/2010/10.08.04

Jelzálogjog 300 000 FT, azaz háromszázezer FT és járulékal erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

Jelzálogjog az 53/1982/K. 7./MT. sz. rend. 11. paragrafusában meghat. rangsorban.
utalás: II /1-2.

jogosult:

név: OTP XVIII. KER. FŐKÖR

cím : 1675 BUDAPEST PF.22.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 43043/1985/1985.10.01

törölő határozat: 159133/2/2010/10.08.04

Jelzálogjog 100 000 FT, azaz százezer FT és járulékal erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

Jelzálogjog az 53/1982/K. 7./MT. sz. rend. 11. paragrafusában meghat. rangsorban.
utalás: II /1-2.

jogosult:

név: OTP XVIII. KER. FŐKÖR

cím : 1675 BUDAPEST PF.22.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 32951/1986/1986.06.26

törölő határozat: 159133/2/2010/10.08.04

Jelzálogjog 100 000 FT, azaz százezer FT és járulékal erejéig.

utalás: II /1-2.

jogosult:

név: MASPED MAGYAR ÁLT. SZÁLLÍTMÁNYOZÁSI VÁLLALAT

cím : -

Bejegyző határozat, érkezési idő: 123044/1990/1990.11.13

törölő határozat: 35841/1/2001/01.03.14

Jelzálogjog 80 000 FT, azaz nyolcvanezer FT és járulékal erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: II /2.

jogosult:

név: OTP XVIII. KER. FŐKÖR

cím : 1675 BUDAPEST PF.22.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 159133/2/2010/10.08.04

törölő határozat: 89003/1/2011/11.05.05

Jelzálogjog 300 000 FT, azaz háromszázezer FT és járulékal erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

eredeti III/2. sorozatú rangsorába visszajegyezve utalásváltozás miatt; eredeti bejegyző határozat száma: 43043/1985/1985/10.01, jelzálogjog az 53/1982/K. 7./MT. sz. rend. 11.5-ban meghat. rangsorban.

utalás: II /2, II /7-8.

jogosult:

név: OTP XVIII. KER. FŐKÖR

cím : 1675 BUDAPEST PF.22.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. :415

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:6000004/23367S/2011

2011.06.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 61

Belterület 142501 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R E S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 150133/2/2010/10.08.04

torló határozat: 88003/1/2011/11.05.05

Jelzálogjog 100 000 FT, azaz százezer FT es járulékaik erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

eredeti III/3. sorszámú rangsorába visszajegyezve utalásváltás miatt, eredeti bejegyző határozat száma:43043/1985/1985.10.01, jelzálogjog az 53/1982/K.7/Mt. sz.rend.11§-ban meghat. rangsorban.

utalás: II /2, II /7-8.

jogosult:

név: OTP XVIII. KER.FIÓKJA
cím : 1675 BUDAPEST PE.22.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 150133/2/2010/10.08.04

Jelzálogjog 100 000 FT, azaz százezer FT es járulékaik erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

eredeti III/5. sorszámú rangsorába visszajegyezve utalásváltás miatt, eredeti bejegyző határozat száma:32951/1986/1986.06.26.

utalás: II /2, II /7-9.

jogosult:

név: MASPED MAGYAR ÁLT. SZÁLLÍTMÁNYOZÁSI VÁLLALAT
cím : -

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

