

Budapest XV., Mézeskalács tér 1. III. em. 5. (Hrsz:
80790/10/A/41) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2015. január 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XV., Mézeskalács tér 1. III. em. 5.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Helyrajzi szám: 80790/10/A/41
 - Eszmei hányad: 45/6424
 - A lakás alapterülete: 45 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. 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:**
A főváros belterületén, Pestújhelyen, a lakótelep szélén, 10 emeletes, panelos építésű épületben lévő 45 m²-es, 1+½ szobás összkomfortos társasházi öröklakás 2015. május 13-án kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
4. **Az igényelt vagyoneértékelési 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.
5. **A vagyoneértékelést megrendelte:**
Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
6. **Az épület kora:** ~35 év.
7. **Az épület építési rendszere:**
Alapozás: valószínűleg vasbeton rácsalap, törésre utaló jelek nincsenek. Állapota megfelelő.
Falazat: A földszint monolit szerkezetű zsaluzott vasbeton, melyre hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott kőzúzalékos felületűek. Állapotuk megfelelő.
Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással. Állapota megfelelő.
8. **Az építmény tetőszerkezetének anyaga:**
Előre gyártott vasbeton házgyári panelekből kialakított kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető. A födém szerkezet állapota megfelelő, a tetőszigetelés folyamatos karbantartást, ~10 évenkénti felújítást igényel.
9. **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.

10. **Az épület állapota:**

A teherhordó szerkezetek, a belső burkolatok állapota korának megfelelő.

11. **Közlekedési adottság:**

A lakóingatlan megközelítése mind gépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: 62-es, 69-es villamos, 5-ös, 231-es és 124-es autóbusz.

12. **Infrastrukturális ellátása:**

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

13. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

- Közüzemi vízvezeték
- Közüzemi szennyvízelvezetés
- Közüzemi csapadékvíz elvezetés
- Közüzemi elektromos energia ellátás
- Közüzemi gázellátás
- Kapucsengő rendszer kiépített
- Kábel TV hálózat kiépítve
- Fűtémód: távfűtés
- Melegvíz ellátás: táv hőszolgáltatás

14. **A lakás komfortfokozata:** összkomfortos15. **A lakás alaprajzi kialakítása:** jó16. **Lakó-és mellékhelyiségek:**

A lakás burkolatai és jellemzése:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Félszoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	PVC	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Tapéta + festés +csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	PVC	Elhasználódott	Festés +csempe	Elhasználódott
Gardrób	Parketta	Közepes	Tapéta + festés	Elhasználódott
Alapterülete összesen: 45 m²				

17. **A lakás állapota:**

-A lakószobák és a mellékhelyiségek padló- és falburkolatai elhasználódott, felújításra szorul.

-A nyílászárók cserére szorulnak.

18. **Általános értékcsökkentő tényezők:**

- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A földem panelek egyenetlenek, illesztési hibák előfordulnak.

- Hőtechnikai problémák (hőszigetelés nem a mai színvonalnak megfelelő, a fűtés szabályozása nehézkes).
- A lakás teljes felújítást igényel.

19. **Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakás alaprajzi kialakítása jó.
- Az ingatlant rendezett, parkosított környezet övezi.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (III. emeleti lakás), az épületen belüli közlekedését 2 db lift biztosítja.
- A lakás vízmérővel rendelkezik
- A lakóingatlan panorámás (kertvárosra néző), tájolása kedvező (K-i).
- A lakás komfortfokozata (összkomfortos).
- A lakóingatlan megközelíthetősége jó, parkolási lehetőség az épület előtti parkolóban megoldott.

20. **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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	2 szobás, új, többrétegű üvegezésű nyílászárók, biztonsági bejárati ajtó, 10. emeleti.	45	286.700 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Közepes	1+2x1/2 szobás, új biztonsági ajtó, műanyag külső nyílászárók, 6. emeleti	56	239.300 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	2+1/2 szobás, délnyugati fekvésű, klimatizált, egyedi hőmennyiségmérővel felszerelt, 3. emeleti, loggiás	68	252.900 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Jó	1+1/2 szobás, délkeleti tájolású, 10. emeleti, a ház teljes gépészeti felújításon esett át, új ablakok	45	277.800 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	1+1/2 szobás, pár éve teljesen felújított, új nyílászárók redőnnyel, klimatizált, 10. emeleti.	45	280.400 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	1+2x1/2 szobás, délnyugati tájolás, távfűtés egyedi méréssel, erkélyes, 9. emeleti.	56	251.800 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Közepes	1+1/2 szobás, ablakos konyhás, 6. emeleti.	56	249.800 Ft/m ²

Pestújhely, Mézeskalács tér	Jó	1+1/2 szobás, délkeleti tájolású, szépen felújított, zuhanyzókabinos fürdőszoba, 3. emeleti.	45	264.400 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Jó	1+1/2 szobás, néhány éve teljeskörűen felújított konyha és fürdőszoba, új, redőnnyel ellátott nyílászárók, 10. emeleti.	45	277.800 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújítandó	1+1/2 szobás, világos konyhás, redőnyös, 7. emeleti.	46	256.500 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				263.700 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~31 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára is.

21. **Az ingatlan forgalmi értéke:**


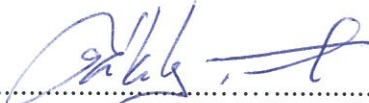
8.190.000 Ft, azaz nyolcmillió-százkilencvenezer forint.

22. A helyszíni felmérés időpontja: 2016. január 18.

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

24. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. január 25.

 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.
---	--	---



Nagyszoba



Félszoba



Konyha



Fürdőszoba



Gardrób



Közlekedő



2 liftes 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: 8000004/131811/2015

2015.05.07

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80790/10/A/41 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Mézeskalács tér 1. 3. 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	45	1 1	45/6424	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/556/1998/98.04.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 199699/1/2005/05.06.08

jogcím: életjáradék

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Budapest XV., Mézeskalács tér 1. III. em. 5. (Hrsz:
80790/10/A/41) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2015. január 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XV., Mézeskalács tér 1. III. em. 5.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Helyrajzi szám: 80790/10/A/41
 - Eszmei hányad: 45/6424
 - A lakás alapterülete: 45 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. 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:**
A főváros belterületén, Pestújhelyen, a lakótelep szélén, 10 emeletes, panelos építésű épületben lévő 45 m²-es, 1+½ szobás összkomfortos társasházi öröklakás 2015. május 13-án kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
4. **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.
5. **A vagyonértékelést megrendelte:**
Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
6. **Az épület kora:** ~35 év.
7. **Az épület építési rendszere:**
Alapozás: valószínűleg vasbeton rácsalap, törésre utaló jelek nincsenek. Állapota megfelelő.
Falazat: A földszint monolit szerkezetű zsaluzott vasbeton, melyre hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott közüzalékos felületűek. Állapotuk megfelelő.
Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással. Állapota megfelelő.
8. **Az építmény tetőszerkezetének anyaga:**
Előre gyártott vasbeton házgyári panelekből kialakított kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető. A födém szerkezet állapota megfelelő, a tetőszigetelés folyamatos karbantartást, ~10 évenkénti felújítást igényel.
9. **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.

10. **Az épület állapota:**

A teherhordó szerkezetek, a belső burkolatok állapota korának megfelelő.

11. **Közlekedési adottság:**

A lakóingatlan megközelítése mind gépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: 62-es, 69-es villamos, 5-ös, 231-es és 124-es autóbusz.

12. **Infrastrukturális ellátása:**

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

13. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

- Közüzemi vízvezeték
- Közüzemi szennyvízelvezetés
- Közüzemi csapadékvíz elvezetés
- Közüzemi elektromos energia ellátás
- Közüzemi gázellátás
- Kapucsengő rendszer kiépített
- Kábel TV hálózat kiépítve
- Fűtémód: távfűtés
- Melegvíz ellátás: táv hőszolgáltatás

14. **A lakás komfortfokozata:** összkomfortos15. **A lakás alaprajzi kialakítása:** jó16. **Lakó-és mellékhelyiségek:**

A lakás burkolatai és jellemzése:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Félszoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	PVC	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Tapéta + festés +csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	PVC	Elhasználódott	Festés +csempe	Elhasználódott
Gardrób	Parketta	Közepes	Tapéta + festés	Elhasználódott
Alapterülete összesen: 45 m²				

17. **A lakás állapota:**

-A lakószobák és a mellékhelyiségek padló- és falburkolatai elhasználódott, felújításra szorul.

-A nyílászárók cserére szorulnak.

18. **Általános értékesítő tényezők:**

- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A földem panelek egyenetlenek, illesztési hibák előfordulnak.

- Hőtechnikai problémák (hőszigetelés nem a mai színvonalnak megfelelő, a fűtés szabályozása nehézkes).
- A lakás teljes felújítást igényel.

19. **Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakás alaprajzi kialakítása jó.
- Az ingatlant rendezett, parkosított környezet övezi.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (III. emeleti lakás), az épületen belüli közlekedését 2 db lift biztosítja.
- A lakás vízmérővel rendelkezik
- A lakóingatlan panorámás (kertvárosra néző), tájolása kedvező (K-i).
- A lakás komfortfokozata (összkomfortos).
- A lakóingatlan megközelíthetősége jó, parkolási lehetőség az épület előtti parkolóban megoldott.

20. **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:

Ingtalan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	2 szobás, új, többrétegű üvegezésű nyílászárók, biztonsági bejárati ajtó, 10. emeleti.	45	286.700 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Közepes	1+2x1/2 szobás, új biztonsági ajtó, műanyag külső nyílászárók, 6. emeleti	56	239.300 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	2+1/2 szobás, délnyugati fekvésű, klimatizált, egyedi hőmennyiségmérővel felszerelt, 3. emeleti, loggiás	68	252.900 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Jó	1+1/2 szobás, délkeleti tájolású, 10. emeleti, a ház teljes gépészeti felújításon esett át, új ablakok	45	277.800 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	1+1/2 szobás, pár éve teljesen felújított, új nyílászárók redőnyvel, klimatizált, 10. emeleti.	45	280.400 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújított	1+2x1/2 szobás, délnyugati tájolás, távfűtés egyedi méréssel, erkélyes, 9. emeleti.	56	251.800 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Közepes	1+1/2 szobás, ablakos konyhás, 6. emeleti.	56	249.800 Ft/m ²

Pestújhely, Mézeskalács tér	Jó	1+1/2 szobás, délkeleti tájolású, szépen felújított, zuhanyzókabinos fürdőszoba, 3. emeleti.	45	264.400 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Jó	1+1/2 szobás, néhány éve teljeskörűen felújított konyha és fürdőszoba, új, redőnnyel ellátott nyílászárók, 10. emeleti.	45	277.800 Ft/m ²
Pestújhely, Mézeskalács tér	Felújítandó	1+1/2 szobás, világos konyhás, redőnyös, 7. emeleti.	46	256.500 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				263.700 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~31 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára is.

21. **Az ingatlan forgalmi értéke:**


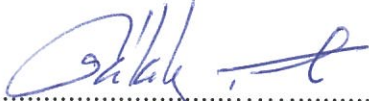
8.190.000 Ft, azaz nyolcmillió-százkilencvenezer forint.

22. A helyszíni felmérés időpontja: 2016. január 18.

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

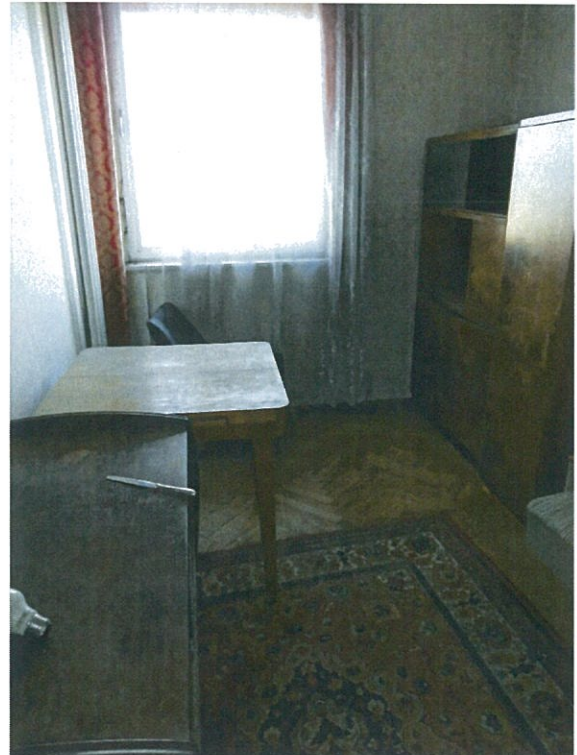
24. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. január 25.

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	<p>Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.</p>	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.
---	--	---



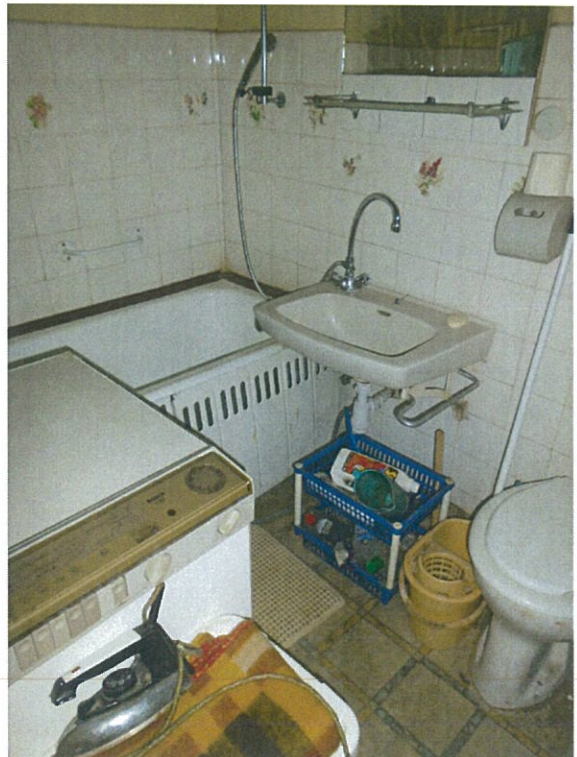
Nagyszoba



Félszoba



Konyha



Fürdőszoba



Gardrób



Közlekedő



2 liftes 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: 8000004/131811/2015

2015.05.07

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80790/10/A/41 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Mézeskalács tér 1. 3. 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	45	1 1	45/6424	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/556/1998/98.04.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 199699/1/2005/05.06.08

jogcím: életjáradék

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE