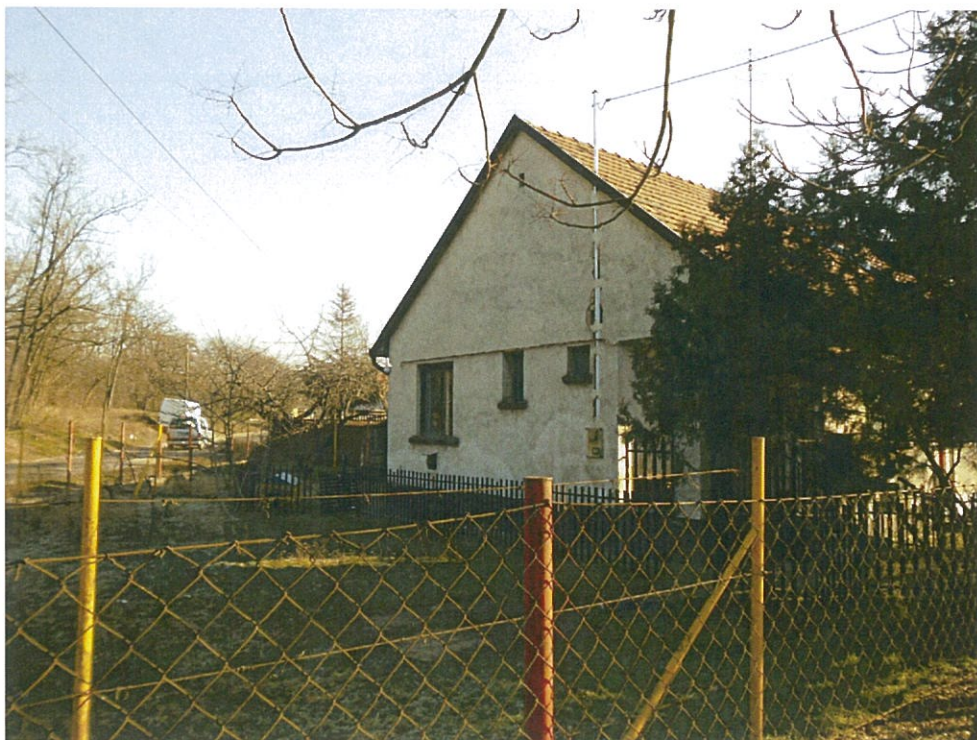


Budapest XVIII., Napló u. 1/A. szám (hrsz: 140069/1) alatti ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2016. január 26.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Napló u. 1/A.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
 - Helyrajzi szám: 140069/1
 - Területe: 767 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 3438/6867
Szabó Zoltán 3429/6867
 - Teher: Szabó Zoltán tulajdonát terhelő jelzálogjog 15.362 €, azaz tizenötezer-háromszázhatvankettő EUR. kölcsön és járulékai erejéig. Adósok: Szabó Zoltán és Szabóné Szemán Katalin. Jogosult: ERSTE Bank Hungary Nyrt.
VezetékJog: 140069/1-I: 62 m² területre, 140069/1-II: 2 m² területre.
Szabó Zoltán tulajdonát terhelő végrehajtási jog 3.310.082 Ft, azaz hárommillió-háromszáztízezer-nyolcvankettő forint adótartozás és járulékai erejéig. Jogosult: Nemzeti Adó- és Vámhivatal.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
Természetben a Budapest XVIII., Napló u. 1/A. szám alatt fekvő, 38 m² alapterületű ikerhársz rész 2015. május 11-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása a hozzá lekerített 342 m²-es telekkel.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**
Az értékbecslés tárgyát képező komfortos épületrész egy ~35 éves ikerház rész az alábbiak szerint:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	17,32	PVC	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Előszoba	3,60	Mettlachi	elhasználódott	Tapéta + festés	elhasználódott
Konyha	4,41	PVC	elhasználódott	Csempe + festés	elhasználódott
Kamra	1,71	PVC	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Étkező	7,35	PVC	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Fürdőszoba	2,78	PVC	elhasználódott	Csempe + festés	elhasználódott
WC	1,24	PVC	elhasználódott	Festés	elhasználódott

Összes alapterülete: 38,41m² (~ 38 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, a főfalak 30 és 38 cm-es vastagsággal épültek, kisméretű, valamint ikersejt égetett téglából. Külső vakolata hiánytalan.
- Födém: Feltárás nem történt, az engedélyezési terv alapján előregyártott, „E” gerendás vasbeton födém EB 60/19 béléstestekkel.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete állószékes nyeregterítő. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. A tető héjazat égetett cseréppel megoldott.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzem vízellátás.
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.
- Közüzem gázellátás.
- Az épület fűtését gázkonvektorok, melegvíz ellátását elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Újpestertelep szélén, Pestszentimre központjától távol, L4-XVIII/AT-E építési övezetben, a Péterhalmi-erdő közvetlen szomszédságában helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel:

A 184-es és a 284 E jelzésű autóbuszok a Lőrinci úton közlekednek, amelyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO állomásával (menetidő: ~20 perc).

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, megközelítése infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- A telek alakja nem ideális (háromszög alakú).
- Az épület nincs alapincézve.
- Az épület falazata csötörés miatt felázott és átfagyott.
- A felépítmény fal- és padlóburkolatai cserére szorul.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosítható (jelenleg nincs kialakítva).
- Az épület tartószerkezetei megfelelő állapotú.
- Az ingatlan összközműves.
- Az ingatlan körbekerített, előkertes, komfortos épülettel.

14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

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, illetve 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	Telek (m ²)	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Újpéteritelep Napló utca	Felújítandó	3 szobás családi ház komfortos, gázkonvektoros fűtés, 1960-as években épült, beton alap, fafödém.	596	95	188.400 Ft/m ²
Újpéteritelep	Felújítandó	2+1/2 szobás, , 1960-as években épült, beton földem, keskeny telek (9,5 m).	461	60	215.000 Ft/m ²
Újpéteritelep	Felújítandó	2 szobás, fűtés: gázcirkó vagy vegyes tüzelésű kazánnal, 1970-es években épült, beton alap, beton földem, 25 m ² -es melléképület.	376	77	155.800 Ft/m ²
Újpéteritelep	Jó	1+1/2 szobás, gázkonvektoros, ásott kút	288	52	294.200 Ft/m ²
Újpéteritelep, Rákóczi utca	Felújítandó	2 szobás, erősen felújítandó vagy bontandó családi ház, gázkonvektoros.	540	70	198.600 Ft/m ²
Újpéteritelep Damjanich utca	Jó	1+1/2 szobás, cirkófűtéses, bővíthető, betonfödémes.	538	53	282.800 Ft/m ²
Újpéteritelep	Felújítandó	2 szobás, villanyfűtés volt, de lebontották, 1940-es években épült, garázs, alatta pince, gáz nincs bekötve.	400	60	233.300 Ft/m ²
Újpéteritelep István utca	Felújítandó	1szobás, erősen felújítandó vagy bontandó épület, közel az erdőhöz, telken víz, villany, az utcában gáz és csatorna.	528	50	290.000 Ft/m ²
Újpéteritelep Damjanich utca	Felújítandó	2 szobás, cirkófűtéses, 1950-es években épült, mind felújításra, mind új ház építésére alkalmas.	540	60	266.700 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:					236.100 Ft/m ²

15. Az ingatlan forgalmi értéke:

A telek forgalmi értéke:

342 m² x 15.000 Ft/m² x 0,8 = 4.104.000 Ft, azaz
Négymillió-száznegyezer forint

Az épület forgalmi értéke:

38 m² x 90.000 Ft/m² x 0,9= 3.078.000 Ft, azaz
Hárommillió-hetvennyolcezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

7.182.000 Ft, azaz

Hétmillió-száznyolcvankettőezer forint


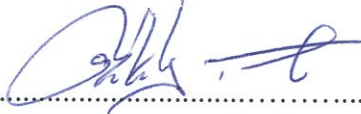
Megjegyzések:

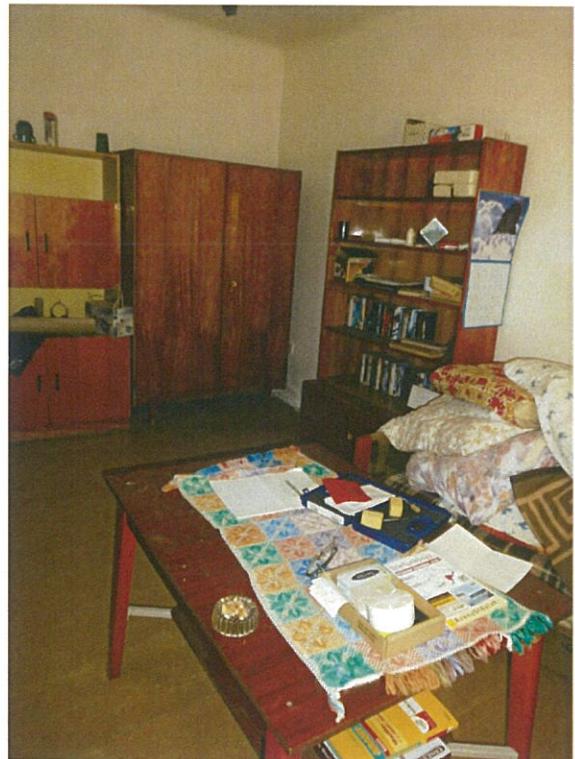
- Az osztatlan közös tulajdon, valamint a telek alakja miatt a telek értékét 20%-kal csökkentettük.
- Az épület bővíthetőségének szűk határai miatt az épület értékét 10%-kal csökkentettük.

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

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

Budapest, 2016. január 26.

	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. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



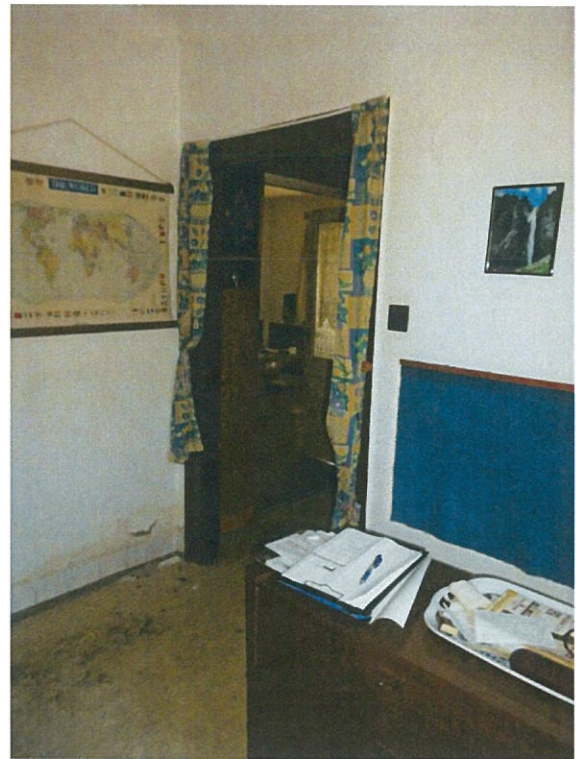
Konyha



Fürdőszoba



WC



Étkező



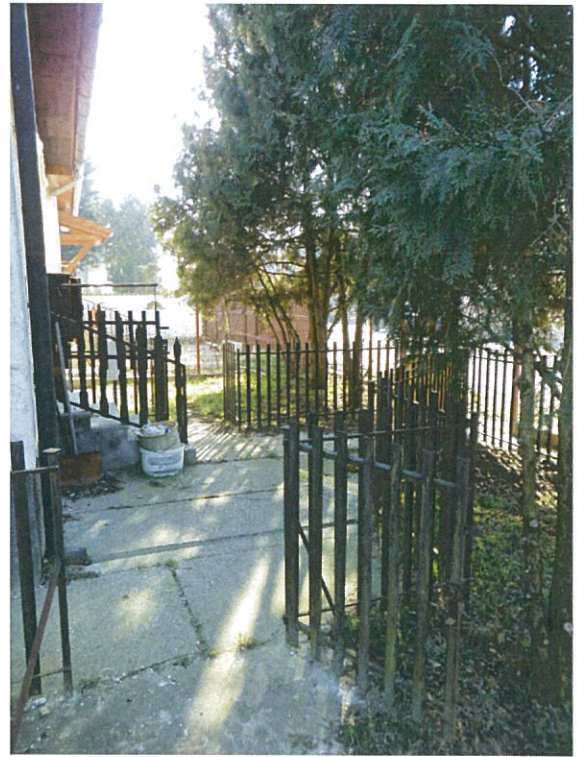
Előszoba



Udvari homlokzat



Kert



Előkert



Homlokzatok



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/193381/2015

2015.05.07

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 61

Belterület 140069/1 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Napló utca 1/A. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv
			ha m2

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0 767 0,00

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 3438/6867

bejegyző határozat, érkezési idő: 69255/1/2001/01.02.21

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

11. tulajdoni hányad: 3429/6867

bejegyző határozat, érkezési idő: 122836/1/2009/09.04.16

jogcím: adásvétel

utalás: II /10.

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Zoltán

sz.név: Szabó Zoltán

szül. : 1955

a.név : Veres Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Napló utca 1/b.

lakcímváltozás.

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 199074/1/2009/09.11.18

Jelzálogjog 15 362 EUR, azaz tizenötezer-háromszázhatvankettő EUR kölcsön és járulékai erejéig.

adósok: Szabó Zoltán, Szabóné Szemán Katalin.

utalás: II /10.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY NYRT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII. KER. Népfürdő utca 24-26.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 74274/1/2011/10.04.02

Vezetékjog

140069/1-I: 62 m2 területre, 140069/1-II: 2 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/194580/2015

2015.05.08

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 61

Belterület 140069/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 123602/1/2012/12.05.31
Végrehajtási jog 3 310 082 FT, azaz hárommillió-háromszáztízezer-nyolcvankettő FT adótartozás és járulékai erejéig.
Üsz: 9777060824; képv. NAV Dél-bp-i Adóig.
utalás: II /10.
jogosult:
név: NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 74992/1/2014/14.03.20
Végrehajtási jog 1 032 873 FT, azaz egymillió-harminckétezer-nyolcszázhatvenhárom FT adótartozás és járulékai erejéig.
Dél-budapesti Adóigazgatóság 9604658208 iktsz.
utalás: II /11.
jogosult:
név: NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 86690/1/2015/15.04.20
Végrehajtási jog 207 664 FT, azaz kétszázhatétezer-hatszázhatvannégy FT Főkövetelés és járulékai erejéig.
Végrehajtói ügyszám: 079.V.0605/2015/33., A követelés jogcíme: társasházi közös költség.
utalás: II /11.
jogosult:
név: BUDAPEST IX.KER. SOROKSÁRI ÚT 164. ALATTI TÁRSASHÁZ
cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 164.

TULAJDONI LAP VÉGE

(140056)

Szálfa utca

69

57

59

140069/1

140086

1a

140068/2

140085

2a

(140074)

140069/2

2b

140084

1b

4a

140070

140083

3

288

140083

4b

140071

t

t

t

t

t



Sz?lfa utca

L4-XXVIII/NT-E

Erd?s?v utca

L4-XXVIII/AT-E

Napl? utca

L4-XXVIII/AT-E

Istv?n utca

L4-XXVIII

Erd?s?v utca

L4-XXVIII/AT-E

Napl? utca

L4-XXVIII/AT-E

Istv?n utca

L4-XXVIII/AT-E

L4-XXVIII/AT-E

Istv?n utca

K?rinci ?t

L4-XXVIII/AT-E

Nyi utca

L4-XXVIII/AT-E

Kisfaludy utca

L4-XXVIII/AT-E

Sz?lfa utca

L4-XXVIII/AT-E

Erd?l? utca

Podhorszky utca

L4-XXVIII/AT-E

44. § ¹L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- a) járműtároló,
- b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
- c) állattartás céljára szolgáló építmény (ahol azt az önkormányzat állattartási rendelete lehetővé teszi) helyezhető el.

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4) Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert legkisebb mérete 3,0 m
- b) az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

(5) Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok vagy egyéb okból (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér.

(6)² Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 XVIII/AT-E	500 m ²	Szabadon álló / oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

¹ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

² A 6/2009.(III.01.) rendelet módosította jelen rendelet 44. § (6) bekezdését. Hatályba lépés dátuma: 2009.III.01.