

Budapest XI., Etele út 44/B. V. em. 31. szám
(hrsz.: 3261/14/A/88) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XI., Etele út 44/B. V. em. 31.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.01.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 3261/14/A/88
 - Eszmei hányad: 336/100 000
 - A lakás alapterülete: 48 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: Életjáradéki jog és holtig tartó lakáshasználati jog bejegyzése. Jogosult: Dr. Hudetz Emil.
Elidegenítési és terhelési tilalom az életjáradéki jog biztosítására.
Jogosult: Dr. Hudetz Emil József.
 - 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 XI., Etele út 44/B. V. em. 31. szám alatt elhelyezkedő, tulajdoni lap másolat szerint 48 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése.
- 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:**

Panelos építési mód. Az épület kora: ~ 50 év.
- 7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: valószínűleg vasbeton rácsalap vagy cölöpalap, törésre utaló jelek nem észlelhetők.
Falazat: hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott közüzalékos felületűek, utólagos hőszigetelést nem kaptak.
Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással.
- 8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**
 - Közüzemi vízvezeték bevezetve.
 - Közüzemi szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
 - Közüzemi gázellátás bevezetve.

- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).
- Kaputelefon rendszer kiépítve.
- Fűtémód: távhő szolgáltatás.
- Melegvízellátás: távhő szolgáltatás.

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Lakó- és mellékhelyiségek:

| Helyiségek | Padlóburkolat | Állapota | Falburkolat | Állapota |
|------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| Szoba | Parketta | Közepes | Tapéta + festés | Elhasználódott |
| Szoba | Parketta | Közepes | Tapéta + festés | Elhasználódott |
| Előszoba | Parketta | Közepes | Tapéta + festés | Elhasználódott |
| Közlekedő | PVC | Elhasználódott | Tapéta + festés | Elhasználódott |
| Konyha | PVC | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| Fürdőszoba | PVC | Elhasználódott | Csempe + festés | Elhasználódott |
| WC | PVC | Elhasználódott | Festés | Elhasználódott |

A lakás ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 48 m²
A lakáshoz beépített loggia is tartozik.

10. A lakás állapota:

A lakás padló- és falburkolatainak felújítása időszerű.
A nyílászárók állapota elhasználódott.

11. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan a XI. kerületben, csendes, parkosított környezetben, a Fehérvári út szomszédságában helyezkedik el.

12. Az ingatlan megközelíthetősége:

A lakóingatlan megközelítése mind gépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: M4-es jelű METRO, 7-es, 58-as, 114-es, 153-as, 213-as és 214-es autóbuszok az Etele úton közlekednek.

13. Általános értékcsökkentő tényezők:

- A panelos építési mód hőtechnikai problémái (hőszigetelése nem a mai színvonalnak megfelelő).
- Az épület kora (~ 50 év), a lakás esztétikai és gépészeti felújítása időszerű.
- V. emeleti lakás, a lift esetleges meghibásodása esetén nehezen közelíthető meg.
- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A lakás konyhájában beázás tapasztalható.

- A földem panelek egyenetlenek, illesztési hibák előfordulnak.
- Közös helyiségek burkolatainak hibái (padozat, fal és mennyezet.)

14. Általános értéknövelő tényezők:

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező.
- A lakás összkomfortos, alaprajzi kialakítása jó.
- Rendezett, parkosított környezet.
- A lakás Budapest belterületén helyezkedik el, megközelítése, infrastrukturális ellátása jó, parkolási lehetőség az épület előtt megoldott.
- A lakóingatlan tájolása kedvező.

15. 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 Ft/m ² |
|--------------------------------|------------|--|--------------------------|---|
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Közepes | 2 szobás, 1. emeleti, házközponti fűtés egyedi méréssel, összkomfortos panellakás, műanyag, redőnyös nyílászárók | 51 | 488200 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Felújított | 2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos, új ablakos, klimatizált panellakás | 50 | 498000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Közepes | 1+2 félszobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos, panelprogramos épület, szigetelt, új redőnyös, szűnyoghálós ablakok, klimatizált | 51 | 519600 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Felújított | 2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, erkélyes, összkomfortos panellakás | 50 | 468000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Jó | 2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, erkélyes, összkomfortos panellakás, korszerű, műanyag nyílászárók, keleti tájolás. | 51 | 488200 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Nincs adat | 2 szobás, 7. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos panellakás panelprogramos épületben, redőnyös ablakok, biztonsági bejárati ajtó. | 50 | 506000 |

| | | | | |
|--|-------------|--|----|---------------------------|
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Felújított | 2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses, összkomfortos panellakás, lábas házban, 2 liftes épület, 3 rétegű üvegezésű ablakok | 51 | 502000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Felújítandó | 2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, összkomfortos panellakás. Az épület a panelprogramban nem vett részt | 50 | 398000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Jó | 2 szobás, 3. emeleti, távfűtéses, erkélyes, ablakos konyhás, összkomfortos panellakás, redőnyös, szúnyoghálós ablakok, nyugati tájolás. | 50 | 506000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Felújított | 2 szobás, földszinti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos panellakás. | 50 | 470000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Közepes | 2 szobás, 2. emeleti, világos konyhás, erkélyes, összkomfortos panellakás, távfűtéses egyedi méréssel, nyugati tájolás | 51 | 460800 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Újszerű | 2 szobás, 5. emeleti, távfűtés, összkomfortos panellakás, beépített loggia, nyugati tájolás. | 50 | 518000 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Nincs adat | 1+2 félszobás, összkomfortos panellakás, ablakcsere folyamatban (fizetve), új radiátorok | 51 | 486300 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Felújított | 2 szobás, földszinti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos panellakás, panelprogramban felújított épület, A besorolású energiatanúsítvány, új radiátorok, redőnyös műanyag ablakok, biztonsági bejárati ajtó, déli tájolás. | 50 | 519800 |
| Kelenföldi lakótelep, Etele út | Jó | 2 szobás, I. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos panellakás, panelprogramban részt vett épület, C besorolású energiatanúsítvány, beépített loggia, délnyugati tájolás. | 53 | 462300 |
| Átlagos kínálati m ² ár: | | | | 486.000 Ft/m ² |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~26 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára, valamint a lakás épületen belüli elhelyezkedésére is.

Az ingatlan forgalmi értéke:

17.280.000 Ft, azaz Tizenhétmillió-kétszáznyolcvanezer forint.

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

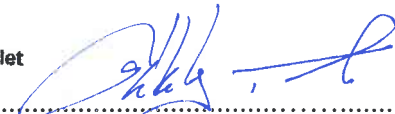
17. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 24.



.....
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.



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



WC



Konyha



Előszoba



Közlekedő



Lépcsőház

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/21297/2018

2018.01.15

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3261/14/A/88 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Etele út 44/A-B. 5. emelet. ajtó:31. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

| | | | | |
|-------|----|-----|------------|---------------|
| lakás | 48 | 2 0 | 336/100000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|------------|---------------|

Bejegyző határozat: 999990/1999/

2. bejegyző határozat: 59359/1990/1990.04.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 240475/1/2004/04.07.08

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 176363/1/2013/13.12.11

Életjáradéki jog és holtig tartó lakáshasználat joga

jogosult:

név : Dr. Hudetz Emil

szül. : 1924

a.név : Numerász Rózi

cím : 1110 BUDAPEST XI.KER. Etele utca 44/B 5. emelet 31

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 176363/1/2013/13.12.11

Elidegenítési és terhelési tilalom az életjáradéki jog biztosítására

utalás: III/9.

jogosult:

név : Dr. Hudetz Emil József

szül. : 1924

a.név : Numerász Rózi

cím : 1115 BUDAPEST XI.KER. Etele út 44/B 5. emelet 31.

TULAJDONI LAP VÉGE