

Budapest XVIII., Tas utca 37. fszt. 4.
(Hrsz: 153304/0/A/4) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Tas u. 37. fszt. 4.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018. 01. 15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 153304/0/A/4
- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 121/1000
- A lakás alapterülete: 25 m²
- Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. **A telek adatai:**

Telek területe: 495 m²

A lakóépület által elfoglalt terület: 240 m²

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe: (495-240) x 121/1000= 31 m²

4. **Megbízó:**

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

5. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Tas u. 37. fszt. 4. szám alatt fekvő, 25 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értébecslése a hozzá tartozó 495 m²-es telek 121/1000-ed részével.

6. **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.

7. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Lakó és mellékhelyiségei:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Laminált padló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	Műkö	Elhasználódott	-	Tégláig levert
Fürdőszoba	Járócsempe	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 25 m²

8. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Az épület a múlt század első felében, hagyományos építési módban épült, földszintes, részben alapincézett.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglából falazott sávalap.

Falazat: A teherhordó- és a külső térelhatároló falak tömör téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Az épület falazata felnedvesedett, vakolata mállott, ami az alapszigetelés hiányát vagy tönkremenetelét jelzi.

Födém: A pince fölötti födém acélgerendás téglaboltozatos (poroszsüveg), a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém (feltárás nem történt).

Tetőszerkezet: Fedélszerkezete faanyagú, az utcafronton állószékes nyereg, az udvari részen dóltszékes félnyereg tető. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozás nem tapasztalható. A tető héjazat lécezésre fektetett agyagcserép.

9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közütemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés valószínűleg közcatornába történik.
- A lakás jelenleg fűtéssel nem rendelkezik, melegvíz ellátását elektromos bojler biztosította.
- Elektromos energia ellátás léghábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

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

10. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben, a Liszt Ferenc repülőtérhez közel helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes, a 95-ös autóbusz a Felsőcsatári úton közlekedik (Puskás Ferenc Stadion és a Felsőcsatári köz között).

12. Általános értékcökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az épület falazata felnedvesedett, ami az alapszigetelés tönkremenetelét, vagy hiányát jelzi.
- A lakás jelenlegi állapotában használhatatlan, mind gépészetileg, mind esztétikailag teljes felújítást igényel, felújítása gazdaságtalan.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen.
- A lakás padlószintje ~ 30 cm-rel az udvar terepszintje alatt van.
- Az ingatlanba a gáz nincs bevezetve, a lakás jelenleg fűtéssel nem rendelkezik.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A lakás ingatlanon belüli elhelyezkedése kedvezőtlen.
- A Ferihegy I. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- -

14. Az ingatlan forgalmi értébecslése:

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 tényezők külön szerepelnek.

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Erzsébettelep, Tas utca	Közepes	1 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás 3 lakásos udvarban, 6 m ² -es zárt tároló, autó beállítás az udvarra. Víz- és villanyvezeték és nyílászáró csere megtörtént.	39	256200
Erzsébettelep, Zalán utca	Nincs adat	4 szobás családi ház beépíthető tetőtérrel, garázzsal.	102	195100
Erzsébettelep, Zalán utca	Felújítandó	2 szobás, komfortos családi ház, gázkonvektoros fűtés, 2 bejárattal, terrasszal, 537 m ² -es összközműves teleken, alapincézett melléképülettel.	57	368400
Erzsébettelep,	Felújítandó	1+1/2 szobás, komfortos házrész, gázkonvektoros fűtés, tárolókkal, autóbeállítás az udvaron.	55	307300
Erzsébettelep, Bors utca	Felújítandó	7 szobás (5+2 szobás), összkomfortos, ill. komfortos kétlakásos családi ház, gáz cirkó ill. konvektoros fűtéssel 552 m ² -es telken, 2 állásos garázs, távvezérlős garázkapuval.	101+56	190400
Erzsébettelep,	Közepes	4 szobás összkomfortos házrész 120 m ² összközműves telekkel, gáz cirkófűtéssel, 30 m ² -es pincével.	100	278000
Erzsébettelep, Huba utca	Közepes	7 szobás, összkomfortos, ill. komfortos kétlakásos családi ház, gázkazán fűtéssel, félszuterén pincével, 924 m ² -es telken, 2 állásos garázs, melléképülettel, .	90+90	227800
Átlagos kínálati m ² ár:				260.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~60 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és a közművekkel történő ellátottságára, valamint tájolására is.

A felépítmény forgalmi értéke:

25 m² x 70.000 Ft/m² = 1.750.000 Ft, azaz

Egymillió-hétszázötvenezer forint



A lakáshoz tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:
 $31 \text{ m}^2 \times 27.000 \text{ Ft/m}^2 = 837.000 \text{ Ft}$, azaz Nyolcszázharminckétezer forint

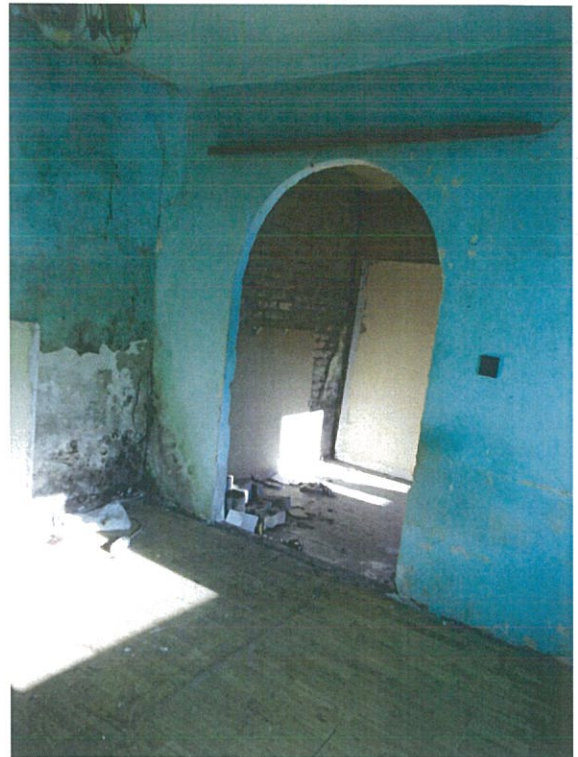
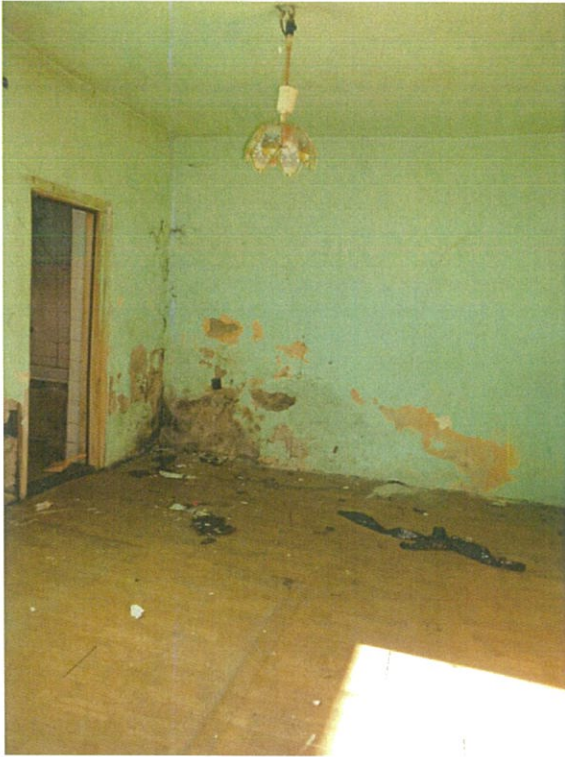
**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
2.587.000 Ft, azaz Kétmillió-ötszáznyolcvanhétezer forint**

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

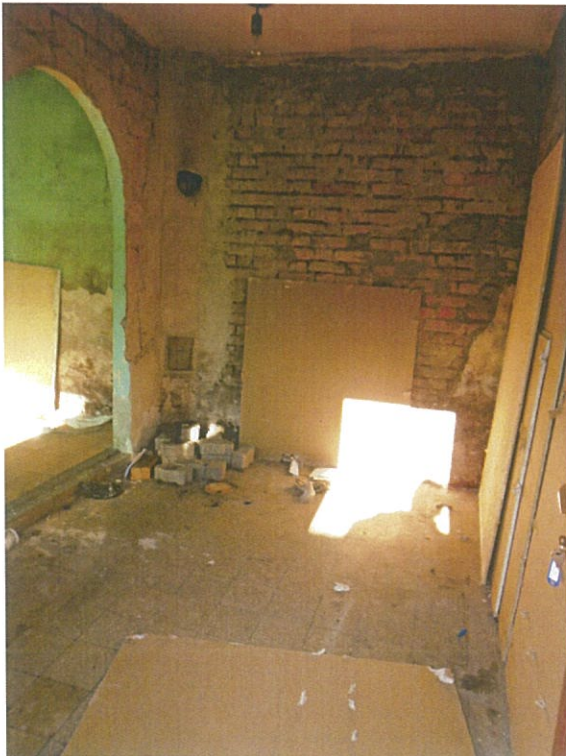
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 24.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1184 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 – földémtől elvált stukatúr



Konyha



Padlástér



Kert



Homlokzat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/21295/2018

2018.01.15

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153304/0/A/4 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Tas utca 37. Földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	25	1 0	121/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 46993/1/1999/1996.03.08

1. bejegyző határozat: 46993/1/1999/99.01.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46993/1/1999/99.01.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. A Magyar Állam közbenső tulajdonjogán át.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

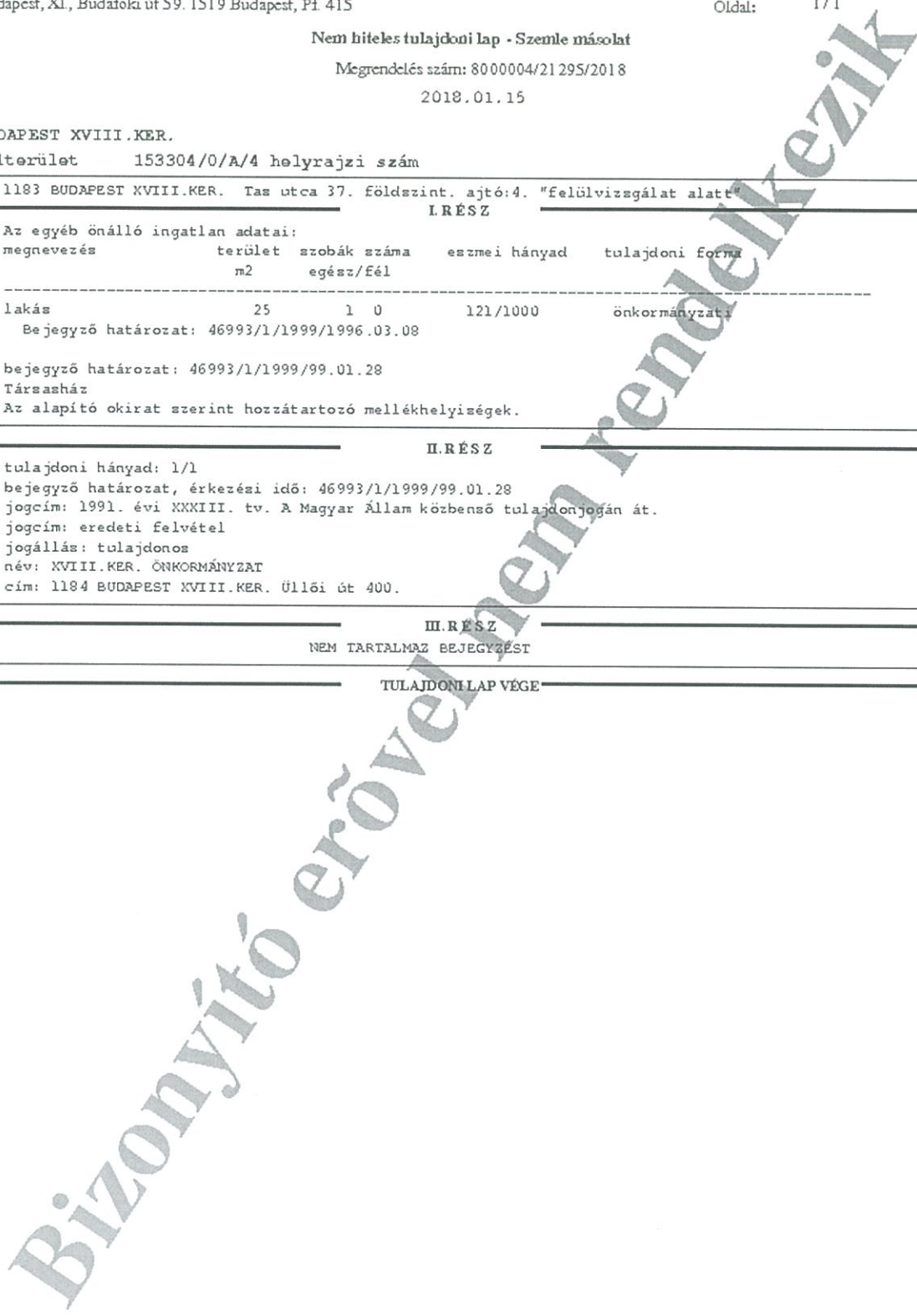
TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





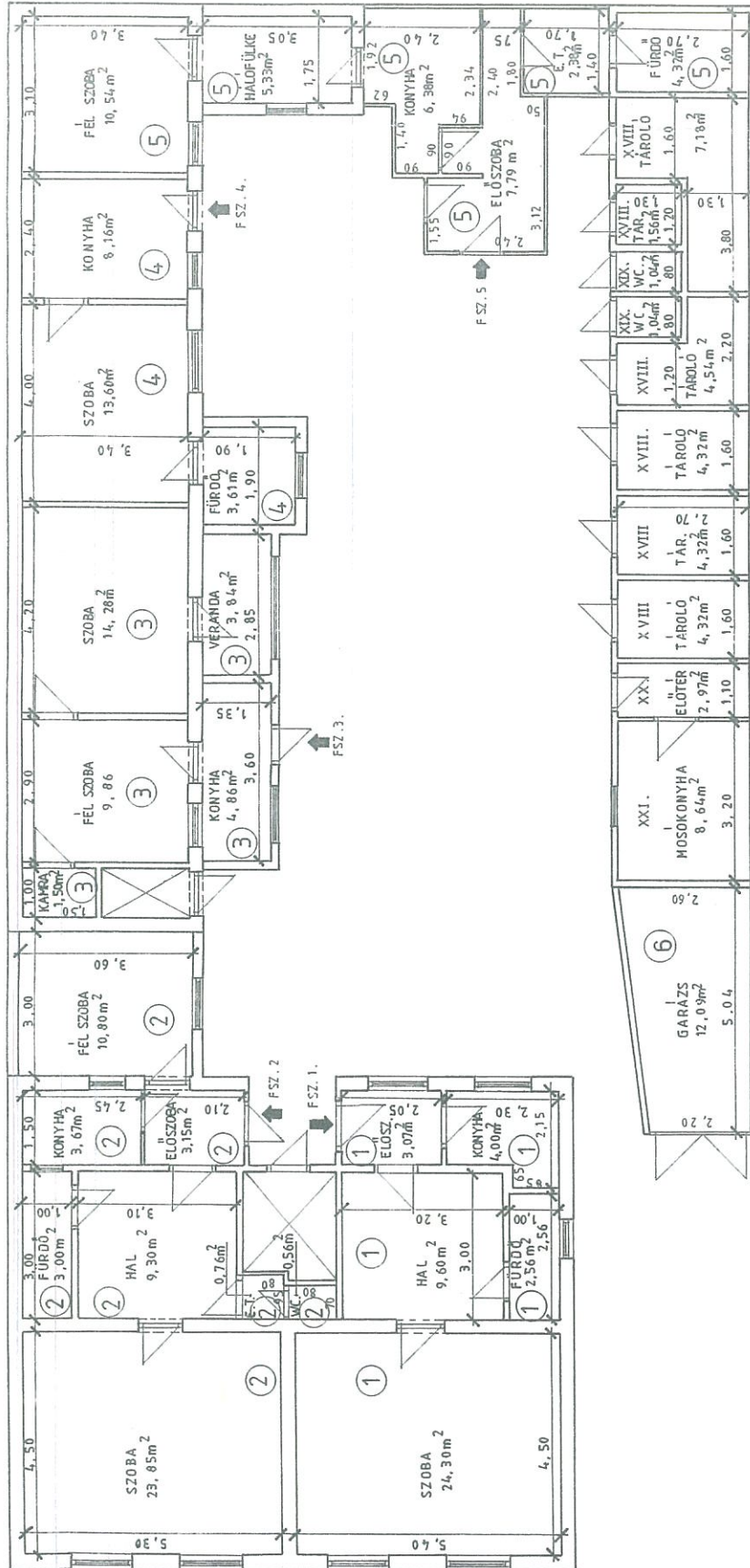
FÖLDSZINTI ALPRAJZ M=1:100

KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

- XVIII. TÁROLÓ ALAPTERÜLETE : 26,24m²
- XIX. WC ALAPTERÜLETE : 2,09m²
- XX. ELŐTÉR ALAPTERÜLETE : 2,97m²
- XXI. MOSKONYHA ALAPTERÜLETE : 8,64m²

KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK

1. FSZ. 1. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 43,53m²
2. FSZ. 2. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 55,09m²
3. FSZ. 3. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 34,34m²
4. FSZ. 4. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 25,37m²
5. FSZ. 5. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 36,74m²
6. GARÁZS ALAPTERÜLETE : 12,09m²



H A N E X Építőipari, Kereskedelmi és Vállalkozási Korlátolt Felelősségű Társaság			
BUDAPEST, XVIII. TASS ÚT 37.	HRSZ. 153 304	1995. augusztus	
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	HANEX KFT, BR. ZICHY J. ÚT 7.	MATYSIK LÁSZLÓ ANDRÁSI IHIRE