

Budapest XVIII., Tinódi u. 9. fszt. 5. (Hrsz:  
152256/0/B/1) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 28.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest, Tinódi u. 9. fszt. 5.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2017.03.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
  - Az ingatlan megnevezése: lakás
  - Helyrajzi szám: 152256/0/B/1
  - Alapterülete: 12 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Eszmei hányad: 71/1000
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - 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:**  
Budapest XVIII., Tinódi u. 9. fszt. 5. szám alatt fekvő 12 m<sup>2</sup>-es társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 619 m<sup>2</sup>-es telek 71/1000-ed hányadával.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgyát képező komfortos épületrész az 1900-as évek elején épült.  
Lakó és mellékhelyiségei:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>3</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Félszoba	7,28	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	9,00	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott

A lakás alapterülete: 11,89 m<sup>2</sup> ≈ 12 m<sup>2</sup>.
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**  
Hagyományos építési mód
8. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**  
Az értékbecslés tárgyát képező lakás a „B” jelű, szanálásra ítélt melléképületben helyezkedik el, melynek tartószerkezetei:  
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglá vagy kő sávalap.  
Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett agyagtéglából. Külső kőporos vakolattal. Talajvíz elleni szigetelés

- eredetileg nem készült vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik (felnedvesedett falak, táskás, hiányos vakolat).
- Födém: Feltárás nem történt, az épületek korát figyelembe véve a zárófödém a felszoba fölött borított gerendás fafödém épült. Az épület a felszoba alatt alapincézett, itt poroszsüveg födém készült. A konyha fölött nincs födém, a drótüveg tetőhéjazatot alulról szigetelés nélkül furnérlemezzel burkolták.
- Tetőszerkezet: Az épület méreteit tekintve az üres fedélszerkezet fából épült, félnyeregteretű sík pala héjazattal.

#### **9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Vízellátás: Közüzemi vízvezeték az ingatlanra bevezetve. A lakás vízellátással nem rendelkezik.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzemi gázellátás bevezetve. A lakásba a gázt nem kötötték be.
- A lakásban jelenleg fűtés nincs.
- Elektromos energia ellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

#### **10. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjában, családi házas környezetben helyezkedik el.

#### **11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 metró Határ úti megállójával.

#### **12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- A lakás szanálásra ítélt épületrészben helyezkedik el.
- A falak felnedvesedtek, ami az alapszigetelés tönkremenetelét, illetve hiányát tükrözi. A falak a felnedvesedés és a karbantartás hiánya miatt vakolathiányosak, táskásak.
- Komfort nélküli lakás, a lakásba csak az elektromos áramot kötötték be (víz- és gázellátással nem rendelkezik). A lakás jelenlegi állapotában használhatatlan, nincs fűtés.
- A külső térelhatároló falak nem felelnek meg a hőtechnikai követelményeknek.
- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.

#### **13. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.

#### **14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-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:

Ingtalan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Rendessytelep	Jó	2 + 2 félszobás, összkomfortos, gáz kombi cirkófűtés, 2 szintes, tetőtér beépítéses lakás 3 lakásos épületben, 130 m <sup>2</sup> kertrésszel, parkolás az udvarban.	90	204.400 Ft/m <sup>2</sup>
Rendessytelep	Jó	3 szobás összkomfortos szinteltolós lakás 12 lakásos, 2007-ben épült társasházban, 1. emeleti, ház központi fűtés, délkeleti tájolás.	72	326.400 Ft/m <sup>2</sup>
Rendessytelep	Felújított	1 szobás, földszinti, gázkonvektoros lakás 6 lakásos udvarban, bel- és kültéri nyílászáró csere, 8 cm dryvit hőszigetelés, osztatlan közös tulajdon része, de van használati megállapodás.	30	299.700 Ft/m <sup>2</sup>
Rendessytelep	Felújítandó	1 + 1/2 szobás, 2. emeleti összkomfortos lakás 4 emeletes társasházban, távfűtéses, délnyugati tájolás.	43	334.700 Ft/m <sup>2</sup>
Rendessytelep	Felújítandó	1 szoba hallos, földszinti, gázkonvektoros, komfortos lakás 6 lakásos társasházban, 10-12 m <sup>2</sup> -es tárolóval.	60	236.700 Ft/m <sup>2</sup>
Rendessytelep	Jó	2 szobás, földszinti lakás kis kerttel 3 lakásos épületben.	45	239.800 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				273.600 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az eszmei hányad alapján, az albetéthez tartozó beépítetlen terület, valamint az épületrész által elfoglalt terület értékét vettünk figyelembe, tekintettel a szanálásra ítélt épület műszaki állapotára.

A felépítmény forgalmi értéke:

12 m<sup>2</sup> x 15.000 Ft/m<sup>2</sup> = 180.000 Ft, azaz

Száznyolcvanezer forint

Megjegyzés: A felépítményt az általa elfoglalt földterület értékével vettük figyelembe.



A lakáshoz tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:  
(619m<sup>2</sup>-209m<sup>2</sup>)x71/1000 x 15.000 Ft/m<sup>2</sup> ≈ 437.000 Ft, azaz  
Négyszázharminchétezer forint

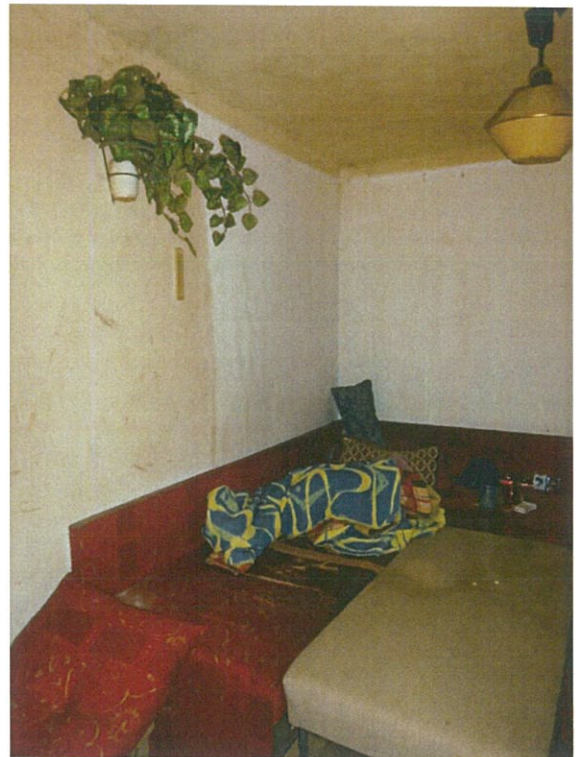
**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:  
617.000 Ft, azaz Hatszáztizenhétezer forint**

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

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

Budapest, 2017. április 28.

	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.



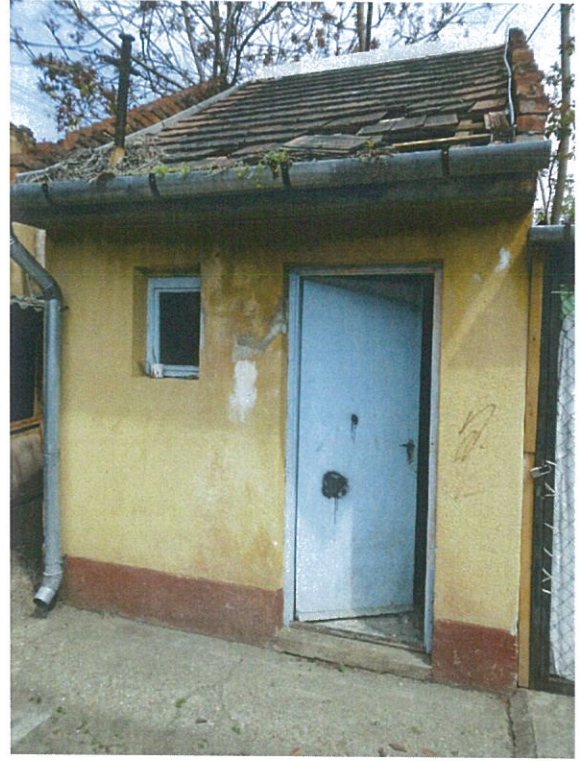
Szoba



Konyha



Lakás bejárata a szanálásra ítélt épületben



Udvari WC



Udvar



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: 8000004/102068/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 152256/0/B/1 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Tinódi utca 9. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

lakás	12	0 1	71/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 285618/1/2007/05.02.03

1. bejegyző határozat: 67174/1/2005/05.02.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 151103/1/2005/05.02.03

jogcím: eredeti felvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

törzsszám: 11844001

eredeti bejegyző határozatszám: 67174/1/2005/2005.02.03.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE





Kiss L.

Németh József utca

Tindó utca

Üllői út

Posta

152252

2

4

5

7

152264

8

152266

12

152361

15

152254

1

3

152260

152261

152255

152256

152259

152262

152263

10

13

152364

18

11

152258

152257

152259

4

6

7

9

152365

152366

152386

16

152385

14

12

152255

9

1

152257

152258

2b

4

5

152369

152368

152367

152370

10

152385

152384

152383

152382

8

6

152373

7

5

3

152375

152374

152372

152371

312

152400

152401

10

152385

152384

152383

152382

8

6

152381

152379

2

152379

152375

152374

152377

152376

308

310

(152406)

152402

3

152383

152382

8

6

152380

302

152379

304

(152378)

306

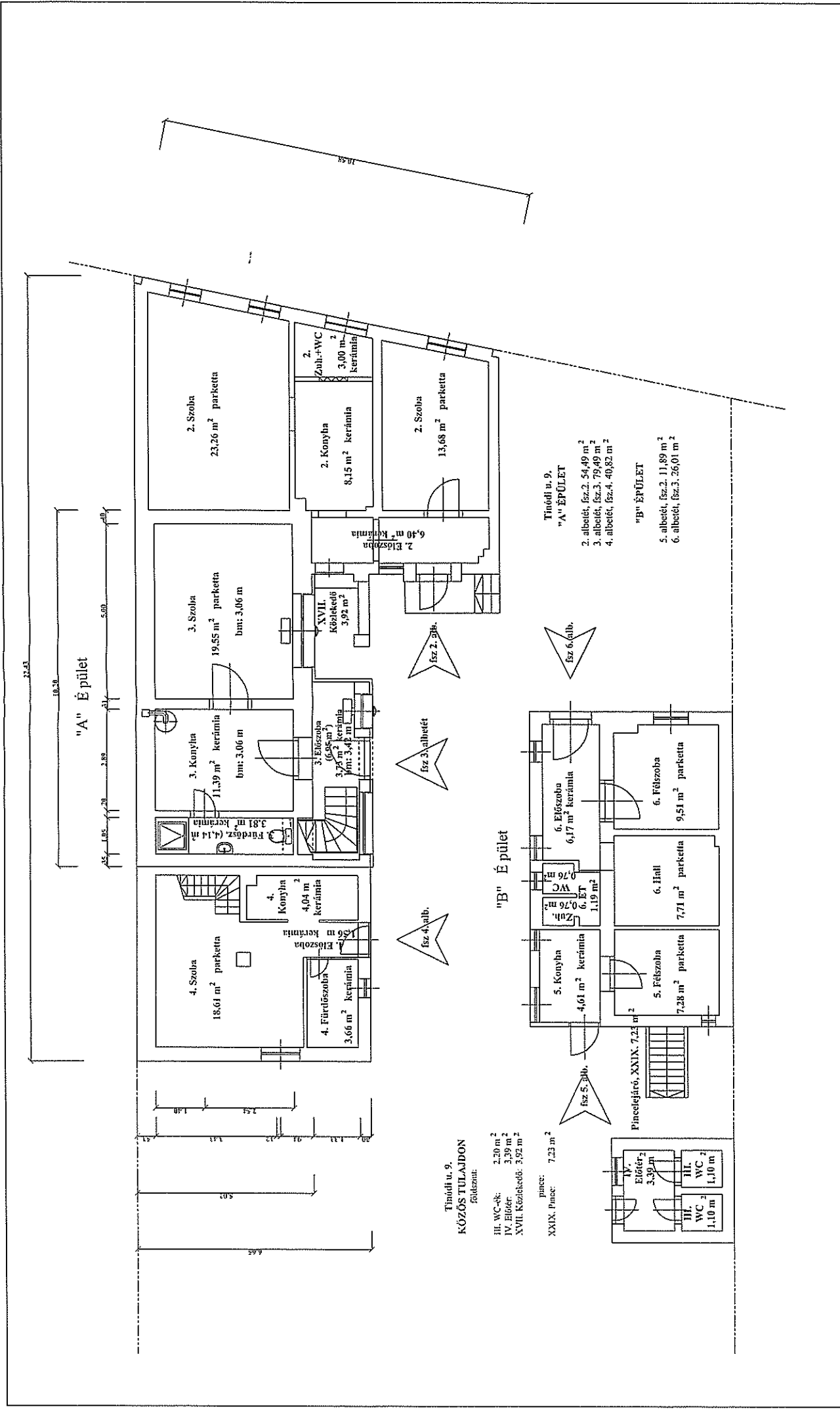
308

310

333

335

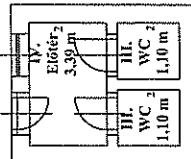
337



Tinódi u. 9.  
**KÖZÖS TULAJDON**  
 földszint:

- III. WC-ek: 2,20 m<sup>2</sup>
- IV. Előter: 3,39 m<sup>2</sup>
- XVII. Közlekedő: 3,92 m<sup>2</sup>

pincesz: 7,23 m<sup>2</sup>  
 XXIX. Pince:



"B" É pület

- Tinódi u. 9.  
 "A" ÉPÜLET
2. albetét, fsz.2. 54,49 m<sup>2</sup>
  3. albetét, fsz.3. 79,49 m<sup>2</sup>
  4. albetét, fsz.4. 40,82 m<sup>2</sup>
- "B" ÉPÜLET
5. albetét, fsz.2. 11,89 m<sup>2</sup>
  6. albetét, fsz.3. 26,01 m<sup>2</sup>

Megnevezés:	<b>MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ</b>			Dátum:	<b>2012. 11. 06.</b>
Fajlák:	Társasház, fémérsít dokumentáció	1184. Budapest XVIII. Tinódi utca 9.	Hrsz:	152256	
Megnevezés:	Budapest XVIII. Tinódi u. 9. Társasház tulajdonosok				
Tervező:	XEBRA Kft., Iványi István okl. építészmérnök, É 13 - 0940	Céginformáció:	1081 Bp., Szentlőrinc u. 46. 4. em. 6.; 2254 Nyéki József utca 66.		
Rajzó:	Alaprajz - Földszint	Méretarány: <b>M 1:100</b>			