

Budapest X., Harmat u. 10. VI. lh. fszt. 41. (Hrsz:
39185/0/A/106) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2016. január 25.

Az ingatlan értékbecslése a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest X., Harmat u. 10-12. VI. lh. fszt. 41/A.
2. **Az ingatlan megnevezése:** Társasházi öröklakás
3. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 39185/0/A/106
 - Eszmei hányad: 63/10000
 - A lakás alapterülete: 52 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.
4. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
5. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest X., Harmat u. 10-12. VI. lh. fszt. 41/A. szám alatt fekvő, a tulajdoni lap másolat szerint 52 m² alapterületű társasházi öröklakás 2015. május 15-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
6. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
7. **Az épület építési rendszere:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy téglalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.

Födém: Feltárás nem történt, valószínűleg acélgerendás födém épült.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű nyeregtető.
8. **Az épület állapota:**

Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő, a közös helyiségek burkolatainak állapota korának megfelelő.
9. **Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**
 - Közüemi vízhálózat bevezetve.
 - Közüemi szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
 - Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).
 - Fűtés mód: gázkonvektorral, a lakás melegvíz ellátását elektromos bojler biztosítja.

10. Lakó- és mellékhelyiségek:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Kisszoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	PVC	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Közepes	Festés + csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	Kerámia lap	Közepes	Festés + csempe	Elhasználódott
Kamra	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A lakás alapterülete összesen: 52 m²

11. A lakás állapota:

A mellékhelyiségek padló és falburkolatai felújításra szorulnak. A fürdőszoba mennyezeti vakolatának egy része lehullott.

A nyílászárók állapota: felújításra, illetve cserére szorul.

12. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan a X. kerület központi részéhez közel, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

13. Az ingatlan megközelíthetősége:

Tömegközlekedési eszközök: autóbusz: 85-ös, 185-ös autóbuszok a Harmat utcában, a 162-es, 162A és a 262-es autóbuszok, valamint a 3-as, 28-as, 62-es és 62A jelzésű villamosok a Kőrösi Csoma Sándor úton közlekednek.

14. Értéknövelő tényezők:

- A lakás Budapest belterületén helyezkedik el, jó infrastrukturális ellátással.
- Az épület karbantartott.
- A lakóingatlan megközelíthetősége jó.
- A lakás vízórával felszerelt, ablakai redőnyök.
- A lakás komfortfokozata (komfortos).
- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

15. Értékcsökkenő tényezők:

- Az épület kora (~100 éves)
- A lakás nyílászárói korszerűtlenek, cserére szorulnak.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen (zsák szoba), épületen belüli elhelyezkedésének következménye, hogy a fürdőszoba és a konyha sötét.
- A fürdőszoba és a konyha teljes felújítást igényel (konyhabútor, főzési és mosogatási lehetőség hiányzik).
- A lakás fal- és padlóburkolatai felújításra szorulnak.
- Az épület közvetlen környezetében a parkolás nem megoldott.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen. Földszinti lakás (a padlószint közel azonos a külső terepszinttel).

16. 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
Kőbánya (Ligettelek), Liget utca	Jó	2 szobás, téglalapítású, gáz konvektor, délkeleti fekvésű, 1. emeleti	75	212.000 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Harmat utca	Közepes	3 szobás, gázkonvektoros, délnyugati tájolású, 2. emeleti	77	180.500 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Bánya utca	Felújított	2 szobás, cirkófűtéses, galériázott, földszinti	57	262.300 Ft/m ²
Kőbánya, (Ligettelek) Liget utca	Jó	2 szobás, gázfűtéses (héra), 1. emeleti, déli tájolású, napfényes	73	223.300 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Hölgly utca	Felújítandó	2 szobás északnyugati tájolás, földszinti, külön álló épületben.	36	161.100 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Bánya utca	Közepes	2 szobás, gázkonvektoros fűtés, 1. emeleti.	57	161.400 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Harmat utca	Közepes	2 szobás, téglalapítású, távfűtéses, 1. emeleti, északnyugati tájolás	56	223.200 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Hölgly utca	Átlagos	3 szobás, földszinti, téglalapítású	90	192.200 Ft/m ²
Kőbánya (Ligettelek), Bánya utca	Közepes	1 szobás, gázkonvektoros fűtés, északkeleti tájolás, földszinti	28	207.100 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				202.600 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 ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára, épületen belüli elhelyezkedésére is.

17. Az ingatlan forgalmi értéke:

7.280.000 Ft, azaz hétmillió-kétszáznyolcvanezer forint.

18. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel készült.

19. A forgalmi értékbecslés érvényessége a kelteztől 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.



Szobák





Fürdőszoba + WC



Konyha



Előszoba



Bejárat a lépcsőházból



Lépcsőház





Belső udvarra nyíló ablakok



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/193331/2015

2015.05.07

BUDAPEST X. KER.

Belterület 39185/0/A/106 helyrajzi szám

1102 BUDAPEST X.KER. Harmat utca 10-12. lh:6. földszint. ajtó:41/A. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	52	2 0	63/10000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999976/1999/

2. bejegyző határozat: 93599/1990/1990.08.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 254769/1/2005/05.08.03

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE