

Budapest XVIII., Tinódi u. 25. (Hrsz: 152192) 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, 2015. szeptember 03.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest, Tinódi u. 25. fszt. 1.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.07.10-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, egyéb épület
 - Helyrajzi szám: 152192
 - Területe: 553 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 50/200
Szekeres Ildikó 50/200
Tajti István 50/200
Benedecsik Csaba 50/200
 - Teher: Szekeres Ildikó tulajdonát terhelő holtig tartó haszonélvezeti jog.
Jogosult: Szekeres Attila.
Tajti István tulajdonát terhelő jelzálogjog 2.545.560 Ft, azaz kétmillió-ötszáznegyvenötezer-ötszázhatvan forint vételár és járulékai erejéig.
Jogosult: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat.
Tajti István tulajdonát terhelő elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Jogosult: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat.
Vezetékjog az ingatlan 258 m² területű részére. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 - 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. 25. fszt. 1. szám alatt fekvő 37 m²-es öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 553 m²-es telek 50/200 hányadával.
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. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgyát képező komfortos épületrész az 1900-as évek közepén épült.

Lakó és mellékhelyiségei: a lakás jelenlegi állapotában megközelíthetetlen, romos, ezért a pontos alapterületét nem tudtuk megállapítani. Az értékbecslés során a korábbi bérleti szerződésben szereplő alapterületet vettük figyelembe.
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy kő sávalap. Kívülről az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett agyagtéglából. Külső kőporos vakolattal. A lakás romos állapotú.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fafödém. A stukatúr a konyhában nagy felületen leszakadt. A födém statikai vizsgálata javasolt.
- Tetőszerkezet: A fedélszerkezet fából épült nyeregtető sík palafedéssel. A lakás fölötti sík palafedést zsindelemmel borították. A lakás fölötti tetőszerkezetben kialakított „kutyaház” a padlástér beépítésére engedélyt követel. Feltételezni lehet, hogy a beépítés engedély nélkül, nem szakszerűen történt.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közütemi vízhálózat az ingatlanra bevezetve. A lakás állapotát tekintve a vízvételi lehetőség is kérdéses.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közütemi gázellátást a lakásban kikapcsolták.
- A lakás fűtését korábban gázkonvektorral és elektromos kályhával biztosították, melegvíz ellátása gázbojlerrel történt. Nagy valószínűséggel a készülékek is cserére szorulnak (amennyiben még megvannak)
- Elektromos energia ellátás.

Megjegyzés: A lakás gépészeti vezetékei, berendezései cserére szorul.

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 értéksökkentő tényezők:

- A lakás romos, szeméttel és lomokkal teli, jelenlegi állapotában lakhatatlan, fertőzésveszélyes állapotok uralkodnak. Gépészeti vezetékei, berendezései cserére szorulnak.
- A külső térelhatároló falak, valamint a szimpla üvegezésű nyílászárók nem felelnek meg a hőtechnikai követelményeknek. Az acélszerkezetű ablakokra hegesztett betonacél hálóval, a bejáratot ráccsal kell védeni a korábban kilakoltatott bérlő folyamatos visszaköltözései miatt.
- Kb. 1 m² felületen a stukatúr a fafödém alsó deszkaborításával a konyhában leszakadt. A födém szerkezet statikai vizsgálata javasolt.
- A lakóépület az utca fölött húzódnó magasfeszültségű vezeték alatt helyezkedik el.
- Az ingatlan osztatlan közös tulajdon része, a tulajdonosok között papíron rögzített használati megállapodás nem született.
- A tetőtér beépítés szakszerűtlen volta feltételezhető

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő. Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlanra gépkocsival történő beállítás biztosított. A lakásokhoz tartozó kertrészeket a tulajdonosok egymás között felosztva használják.
- A lakóépületbe az alapközműveket bekötötték, így a lakás közművekre történő rácsatlakozása biztosítható.

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	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Rendessytelep	Jó	1 szobás, összkomfortos, téglalapítású, gáz konvektoros fűtéses, udvari, északnyugati, földszinti	30	250.000 Ft/m ²
Rendessytelep, Kiss Ernő utca	Új építésű	2 szobás, 1. emeleti, gáz cirkós, összkomfortos, erkélyes, 16 lakásos társasház, északkeleti.	58	325.862 Ft/m ²
Rendessytelep, Egressy Gábor utca	jó	1. emeleti, belső kétszintes, duplakomfortos, gáz cirkós.	100	213.000 Ft/m ²
Rendessytelep	Jó	1 szobás, földszinti, gáz cirkós, összkomfortos, a lakás előtt terasz, 4 m ² -es pincerekesz.	33	257.576 Ft/m ²
Rendessytelep, Kossuth József utca	Felújított	1 szobás hársz, 3 lakásos udvarban, déli fekvésű, gázkonvektoros, 16 m ² fedett terasz, dryvit szigetelés.	40	237.500 Ft/m ²
Rendessytelep, Egressy Gábor utca	Újszerű	2 szobás, tetőtéri, gáz cirkós, összkomfortos, amerikai konyhás,, 4 lakásos társasház, délkeleti	90	286.667 Ft/m ²
Rendessytelep, József utca	Jó	1 szobás, földszinti, gázkonvektoros, komfortos, kis terasz, előkert.	32	246.875 Ft/m ²
Rendessytelep	Új építésű	1 szobás, 1. emeleti, gáz cirkós, összkomfortos, erkélyes.	37	356.757 Ft/m ²
Rendessytelep	Jó	2 + 2félszobás, duplakomfortos 1. emeleti, belső kétszintes, gáz cirkós.	78	267.949 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				243.854 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~55 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás és az épület műszaki állapotára is.

A felépítmény forgalmi értéke:

$37 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.850.000 \text{ Ft}$, azaz egymillió-nyolcszázötvenezer forint

A lakáshoz tartozó telek forgalmi értéke:

$553 \text{ m}^2 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 \times 50/200 = 2.489.000 \text{ Ft}$, azaz kettőmillió-négyszáznyolcvankilencezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

4.339.000 Ft, azaz négymillió-háromszázharminckilencezer forint


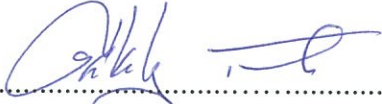
Megjegyzések:

- A lakás jelenlegi állapotában megközelíthetetlen, fertőzésveszélyes, romos állapotú, ezért a pontos alapterületét nem tudtuk lemérni. Az értékbecslés során a korábbi bérleti szerződésben szereplő alapterületet vettük figyelembe.
- A lakás mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.

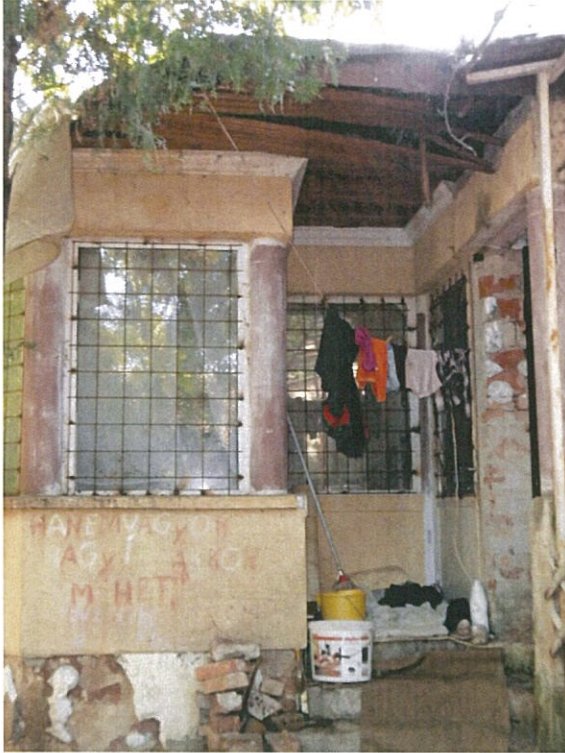
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2015. szeptember 03.

	
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.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



Bejárat



Konyha



Födém szerkezet hiányos alsó deszkaborítással



Elkorhadt faborítás



Kert

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/293267/2015

2015.07.10

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 152192 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII.KER. Tinódi utca 25.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

553

0,00

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 50/200

begyegző határozat, érkezési idő: 121831/1997/1997.07.02

jogcím: államosítás 459/1952/

jogcím: tulajdonba vétel 121831/1997/1997.07.02

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTILÓRINC-PESTSZENTIMREI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

10. tulajdoni hányad: 50/200

begyegző határozat, érkezési idő: 349807/1/2004/02.12.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szekeres Ildikó

szül. : 1973

a.név : Péntek Márta

cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Labanc utca 51

11. tulajdoni hányad: 50/200

begyegző határozat, érkezési idő: 74745/2/2008/07.07.27

jogcím: adásvétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Tajti István

sz.név: Tajti István

szül. : 1974

a.név : Fazekas Erzsébet

cím : 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Tinódi utca 25. fszt.4.

12. tulajdoni hányad: 50/200

begyegző határozat, érkezési idő: 38460/1/2011/10.10.27

jogcím: vétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Benedecsik Csaba

sz.név: Benedecsik Csaba

szül. : 1968

a.név : Kovács Julianna

cím : 1047 BUDAPEST IV.KER. Gárdi Jenő utca 38.fsz.5

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/293267/2015

2015.07.10

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 152192 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 349807/1/2004/02.12.11

Haszonélvezeti jog holtig tartó.

utalás: II /10.

jogosult:

név : Szekeres Attila

szül. : 1971

a.név : Péntek Márta

cím : 7634 FÉCS Gerbera utca 21

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 74745/2/2008/07.07.27

Jelzálogjog 2 545 560 FT, azaz kétmillió-ötszáznegyvenötezer-ötvenhatvan FT vételárhátralék és járulékai erejéig.

utalás: II /11.

jogosult:

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC - PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 74745/2/2008/07.07.27

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/5.

jogosult:

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC - PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 48998/2/2010/10.02.05

Vezetékjog

az ingatlan 258 m2 területű részére.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

