

Budapest XVIII., Tas utca 37. fszt. 3.  
(Hrsz: 153304/0/A/3) 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. szeptember 28.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Tas u. 37. fszt. 3.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018. 09. 05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 153304/0/A/3
- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 164/1000
- A lakás alapterülete: 34 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>

A lakóépület által elfoglalt terület: 240 m<sup>2</sup>

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe:  $(495-240) \times 164/1000 = 42 \text{ m}^2$

4. **Megbízó:**

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

5. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Tas u. 37. fszt. 3. szám alatt fekvő, 34 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értébecslése a hozzá tartozó 495 m<sup>2</sup>-es telek 164/1000-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
Félszoba	Laminált padló	Elhasználódott	Festés+fa lambéria	Elhasználódott
Konyha + zuhanyzó	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + ma. lambéria	Elhasználódott
Veranda + WC	Mettlachi	Elhasználódott	Tapéta + tégla	Elhasználódott
Kamra	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 34 m<sup>2</sup>

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

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

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 dőltszékes 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: Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Közüzemi gázellátás.
- Szennyvízelvezetés közcatornába történik.
- A lakás fűtését kéménybe kötött gázkonvektorok, melegvíz ellátását elektromos bojler biztosította.
- Elektromos energia ellátás légkábelben 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 értékesítő 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.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen.
- A lakás padlószintje ~ 40 cm-rel az udvar terepszintje alatt van.
- 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:

- A lakás tájolása kedvező.

#### 14. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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 tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Erzsébettelep, Ond utca 65.	Jó	3 szobás, komfortos, gáz cirkós lakás 3 lakásos épület emeletén, saját kertrész gépkocsi beállási lehetőséggel.	88	306300
Bélatelep	Újszerű	5 szobás duplakomfortos, gáz cirkós, 2009-ben épült, kétszintes társasházi lakás 3 lakásos udvarban, 240 m <sup>2</sup> kizárólagos használatú kertrésszel, .	101	375200
Erzsébettelep, Tas utca	Nincs adat	1+1 félszobás, komfortos lakás 5 lakásos társasházban.	45	366700
Erzsébettelep	Felújítandó	5 lakásos társasházban 2 komfortos lakás (32 + 42 m <sup>2</sup> ), gázkonvektoros fűtés, 50 m <sup>2</sup> lekerített kertrész.	74	268900
Erzsébettelep, Gyömrői út	Felújított	3 szobás összkomfortos, 2012-ben épült társasházi lakás 4 lakásos társasházban, gáz kombi cirkó, klíma, pince, gépkocsi beálló.	60	433300
Erzsébettelep	Felújítandó	2 szobás összkomfortos parasztház 487 m <sup>2</sup> összközműves telekkel, gáz cirkófűtéssel, udvari beállóval.	80	274900
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				337.600 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~65 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és a közművekkel történő ellátottságára, valamint tájolására is.

A felépítmény forgalmi értéke:

34 m<sup>2</sup> x 85.000 Ft/m<sup>2</sup> = 2.890.000 Ft, azaz

Kétmillió-nyolcszázkilencvenezer forint

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:  
 $42 \text{ m}^2 \times 27.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.134.000 \text{ Ft}$ , azaz Egymillió-százharmincnyézezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:  
4.024.000 Ft, azaz Négymillió-huszonegyezer forint**

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

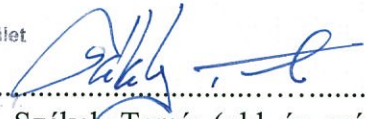
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 25.

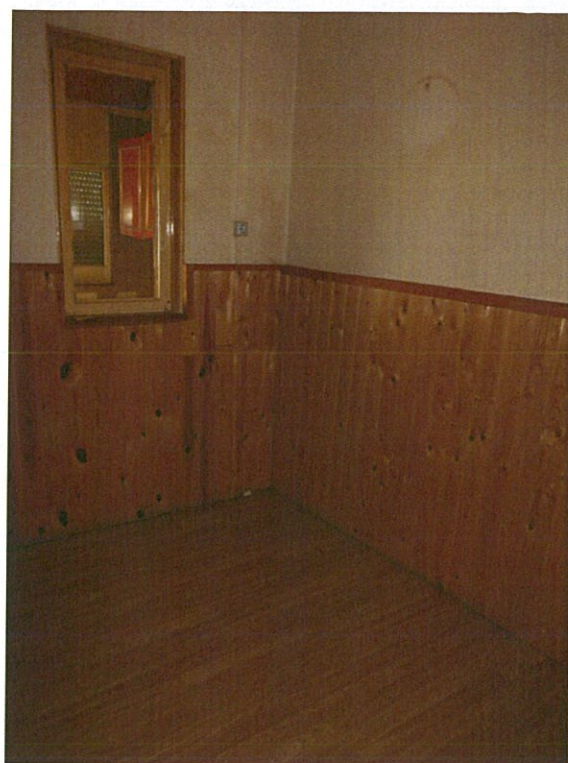


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

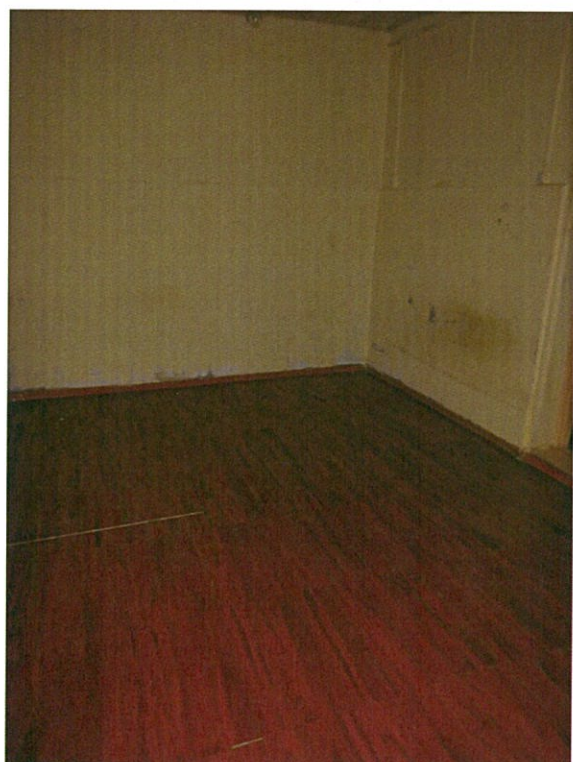
Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1131 Budapest, Baross ú. 7.  
Tel: 290-3165  
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Félszoba



Szoba



Konyha + zuhanyzó



Zárt veranda



WC



Kert



Padlástér



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: 8000004/424244/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153304/0/A/3 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Tas utca 37. Földszint. ajtó:3. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	szemesi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	----------------	-----------------

lakás	34	1 1	164/1000	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.

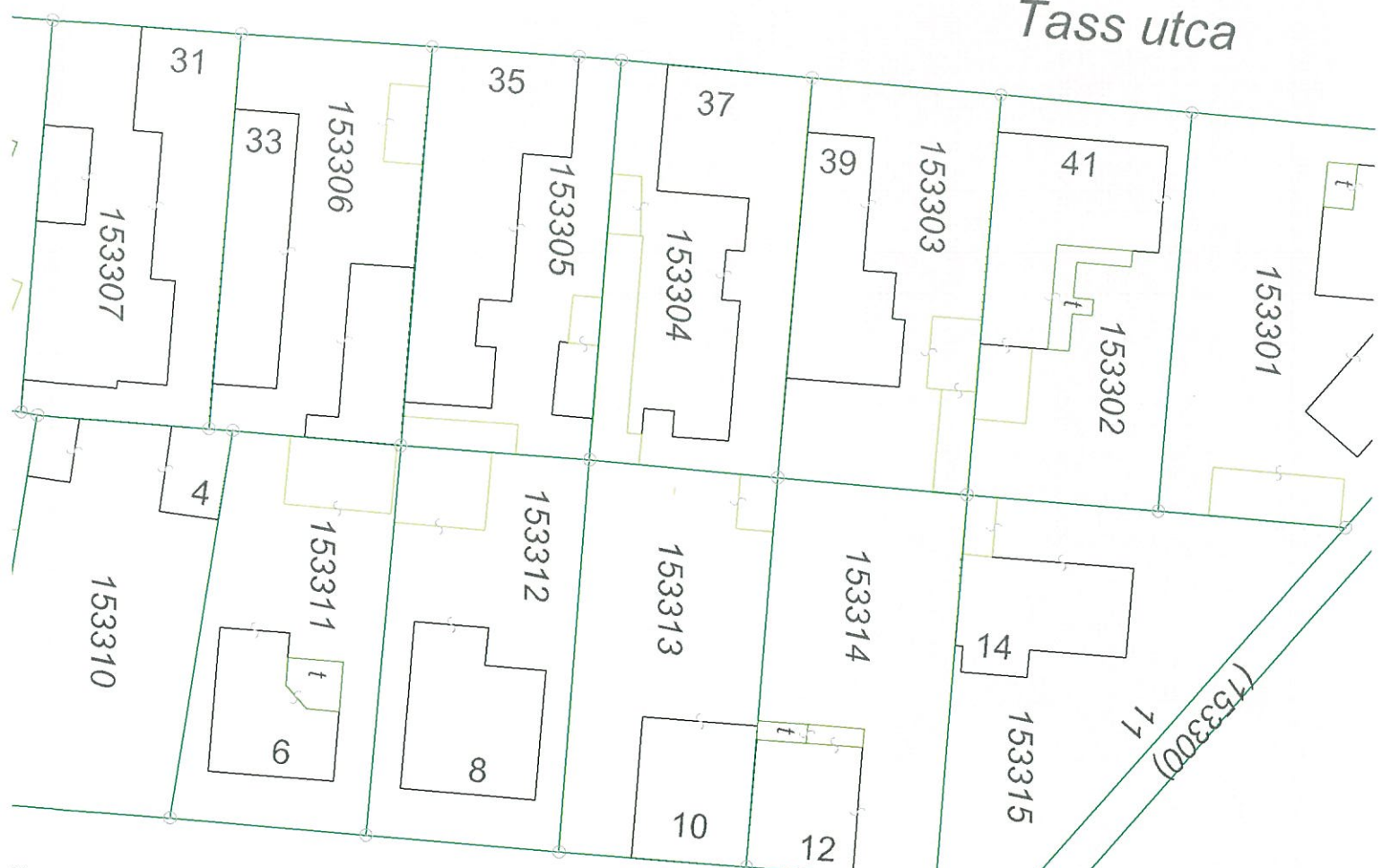
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

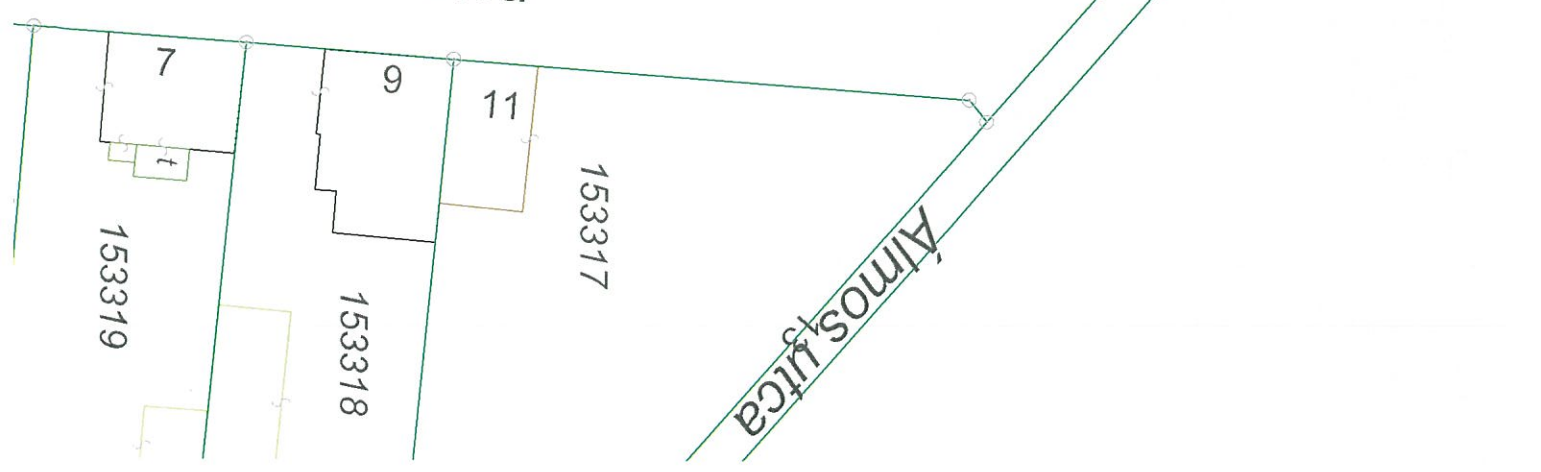
TULAJDONILAP VÉGE



Tass utca

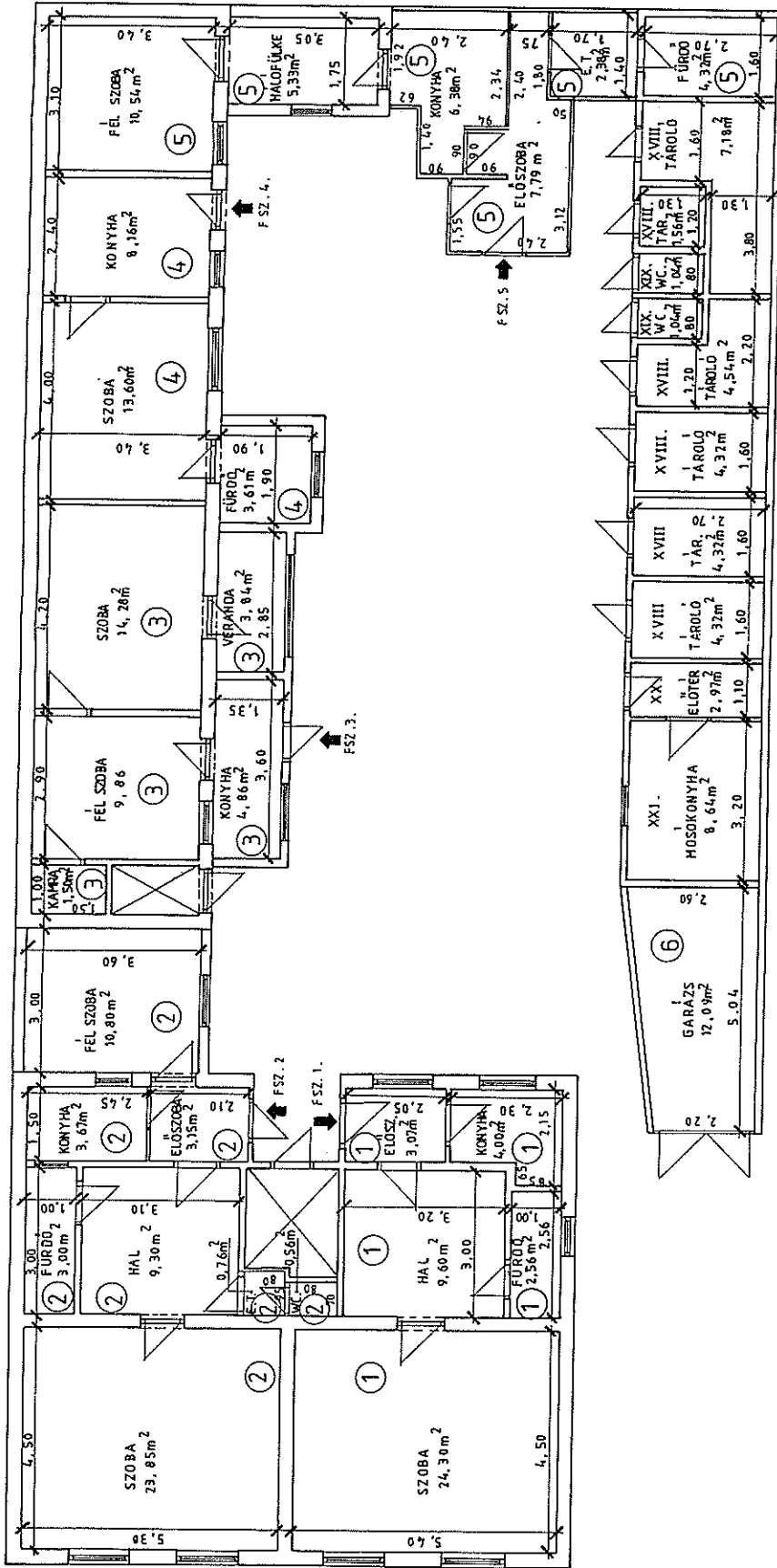


Huba utca



Almos utca

FÖLDSZINTI ALPRAJZ M=1:100



- KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK
- XVIII. TÁROLÓ ALAPTERÜLETE : 26,24m<sup>2</sup>
  - XIX. WC ALAPTERÜLETE : 2,06m<sup>2</sup>
  - XX. ELŐTÉR ALAPTERÜLETE : 2,97m<sup>2</sup>
  - XXI. MOSKONYHA ALAPTERÜLETE : 8,64m<sup>2</sup>

- KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK
- 1. FSZ. 1. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 43,53m<sup>2</sup>
  - 2. FSZ. 2. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 55,09m<sup>2</sup>
  - 3. FSZ. 3. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 34,34m<sup>2</sup>
  - 4. FSZ. 4. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 25,37m<sup>2</sup>
  - 5. FSZ. 5. LAKÁS ALAPTERÜLETE : 36,74m<sup>2</sup>
  - 6. GARAZS ALAPTERÜLETE : 12,09m<sup>2</sup>

E A N B Z Építőipari, Kereskedelmi és Vállalkozási Koriátolt Felelősség Társaság			
BUDAPEST, XVIII. TASS ÚT 37.	HRSZ. 153 304	1995. augusztus	
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	HANEX KFT, BR. ZICHY J. ÚT 7.	MÁTYÁS LÁSZLÓ ANDRÁSI IRE 