

**Önkormányzati tulajdonban lévő öröklakás ingatlan
forgalmi értékbecslése**

1. Az ingatlan címe:

Budapest, II. ker. Kondor u. 5. fszt. 3. sz.

2. Tulajdoni lap száma: Helyrajzi szám: 11696/4/B/1
3. Ingatlan hasznos alapterülete: 130 m² Tulajdoni hányada: 424/1000
4. Telek nagysága: 4177 m² Ingatlan tulajdoni hányadára eső telekrész: 1771 m²
5. Az ingatlan tulajdonosa: Bp. II. kerületi Önkormányzat
6. Településen belüli elhelyezkedése, fekvése:

Az ingatlan Budapest II. kerületében a Kondor és a Madár utca közötti területen található. Elérhető a Törökvész út folytatásában lévő Görgényi útról. Környezete lakóövezet, illetve a Budai Tájvédelmi Körzet területe. Gépjárművekkel, tömegközlekedési eszközökkel (busz, villamos) megközelíthető, parkolási lehetőség az ingatlan telkén biztosított. Az ingatlanon két szabadonálló beépítésű lakóépület áll. Az épületek külön bejáratúak és udvarrészrel rendelkeznek.

7. Övezeti besorolása:

8. Telek jellege: önálló Beépítési mód: szabadonálló

9. Közművek:

Ivóvízellátás: központi hálózatról Gázellátás: nincs
Szennyvízelvezetés: emésztő Elektromos hálózat: központi fővezetékéről

Forgalmi érték meghatározása

10. Az értékbecslés a házingatlan műszaki állapotáról és a tulajdonosra háruló kötelezettségekről, illetve a várható terhekről készített tájékoztatón alapszik.

11. **Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**

Érték csökkentő:

- az épület műszaki állapota
- részleges közműellátottság (csatornázás hiánya, gázellátás nincs)
- talajnedvesség elleni szigetelés hiánya
- alapincézetlen lakás
- a mennyezeten repedések, falazatán nedvesedés látható
- nyílászárók és a padozat részbeni felújítása, javítása szükséges
- Elektromos és a vízvezetékek eredeti elöregedett állapota

Érték növelő:

- csendes zöldövezet
- nagyméretű telek
- kevés lakásszámú épület

12. **Az ingatlan forgalmi értéke:**

Forgalmi érték: 71.500.000,- Ft

13. Fajlagos forgalmi érték:

550.000.-Ft/m²

14. Összehasonlító forgalmi értékek:

II. ker. Hűvösvölgyi u fszt-i 53 m²-es lakás+ telekrész 482.000,-Ft/m²

II. ker. Kapy u. 13. sz. fszt-i 98 m²-es társbérleti lakás +telekrész 405.000,-Ft/m²

Az épület főbb műszaki jellemzői

15. Építés éve: XIX század második fele
16. Utolsó felújítás éve:
17. Szintek száma: fszt.+ padlás
18. Az ingatlanban lévő lakások száma: 1 lakás
19. Az épületre vonatkozó egyéb megállapítások:
Az ingatlan XIX. század második felében hagyományos építési technológiával épült. Az épület alapozása terméskő illetve téglaválasztékos alapozással készült. Független teherhordó szerkezete égetett anyagtégla, födeme faszerkezetű, magastetős kialakítású. Az épület hőszigetelése nem elégséges ki az érvényben lévő hőtechnikai előírásokat. Az épület talajnedvességelleni szigetelése elöregedett, falazata nedvesedik. Külső homlokzata egyszerű kivitelben készült, vakolt festett, helyenként repedések láthatók. Elektromos és víz-vezetékek eredetiek, felújításuk szükséges. Az épület körüli csapadékvízvezetés nem megfelelő.
20. Infrastruktúra:
Az alapellátást biztosító üzletek és intézmények, tömegközlekedési eszközök megállója az ingatlantól rövid időn belül érhető el.

Az értékelt öröklakás főbb műszaki jellemzői

- | | | | |
|---|-----------------|-----------------------|----------------|
| 21. Funkcionális kialakítása: | megfelelő | Komfortfokozata: | összskomfortos |
| 22. Szobák száma: | 4 | | |
| 23. Jellemző tájolás: | kerti | Benapozás: | megfelelő |
| Zajhatás: | csendes | Nyílászárók állapota: | felújítandók |
| 24. Átlagos belmagasság: | | | |
| 25. Lakóhelyiségek burkolata: | parketta | | |
| 26. Burkolatok állapota: | megfelelő | | |
| 27. Mellék helyiségek burkolata: | K járólap | | |
| 28. Burkolatok állapota: | megfelelő | | |
| 29. Fürdőszoba felszereltsége: | megfelelő | | |
| 30. Fűtési rendszer: | (mobil)központi | | |
| 31. Melegvízellátás: | gázbojler | | |
| 32. Gépészet általános állapota: | felújítandó | | |
| 33. Bérleti meg nem térült ráfordításai: | | | |
| 34. Lakás felújításának ideje: | | | |
| 35. Lakásra vonatkozó egyéb megjegyzések: | | | |

A bérlemény megközelítése Madár utcából történik. Megfelelő funkcionális kialakítású, alapincézetlen 4 szobás + zárt veranda összskomfortos lakás. Fűtése az udvaron elhelyezett mobil gáztartály biztosítja a fűtést és a melegvízellátást. Falazata a szigetelés hiánya miatt nedves, mennyezetén repedések láthatók. Nyílászárók, valamint a lakóhelyiség burkolatai részben javítása szükséges. Elektromos és a víz-vezetékek eredeti elöregedett állapotúak, felújításra szorulnak. A felépítmény műszaki állapota miatt az ingatlan fajlagos forgalmi értékét elsősorban a reál eső telek értéke határozza meg.

Értékbecslés érvényességének ideje 3 hónap

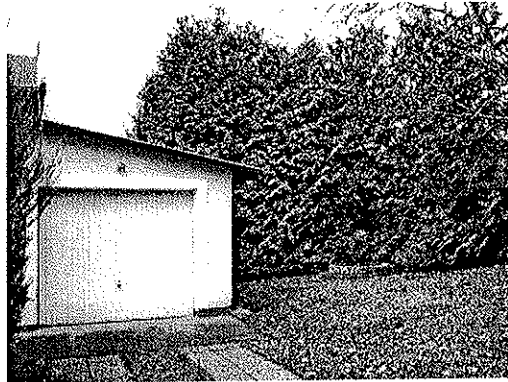
Budapest, 2011. június 2.

VÁROS FM Városgazdálkodási
és Szolgáltató Kft.
Budapest II. kerületi iroda
1027 Bp. Varsányi út 16.
Tel.: 201-5658

Ingatlanvagyron értékelő
9/31/07

II. ker. Kondor u. 5. fszt. 3. sz.

Vigh Erzsébet



II. ker. Kondor u. 5. fszt. 3. sz.

Vigh Erzsébet

