

# **INGATLAN LEÍRÁSA**

**#52**

**BUDAPEST, XII. KER.,**

**TUSNÁDI UTCA 12.**

**TÁRSASHÁZI LAKÁS**

**Hrsz.: 9840/2/A/3**

Az értékelt vagyontárgy leírása

Az ingatlan környezete

A tárgyban ingatlan Budapest XII. kerületében, Hegyvidéken található. A kerület a Duna budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik. Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs. Hegyvidék területe 26,7 km<sup>2</sup>, lakosainak száma 2003-as adatok szerint mintegy 58.000 fő. Érdekes, hogy bár a kerület gondozott parkjainak nagysága „mindössze” 272.000 m<sup>2</sup>, ugyanakkor az erdők, rétek a terület közel harmadát borítják.

Megközelítése a különleges földrajzi viszonyok miatt mindig is gondot jelentett, ugyanakkor már nagyon korán igyekeztek megoldani. Mára, a Farkasrétre felkapaszkodó 59-es és a kerület határait érintő villamosjáratok mellett elsősorban a hegyi terepet jobban bíró autóbusszokkal juthatunk el a kerület távolabbi részeibe. A Széchenyi-hegy megközelítését a télen-nyáron egyformán kedvelt Fogaskerekű vasút biztosítja, 1874. július 24. óta. A régi zugligeti villamos vonalán most autóbusszal érhető el a Libegő alsó állomása, mellyel a János-hegy alatti nyeregbe juthatnak fel kényelmesen a "vasárnapi" kirándulók. Fenn, a "hegyek között, völgyek között" a Gyermekvasút (volt Úttörővasút) "zakatol" a szomszédos II. kerületben lévő hűvösvölgyi végállomása felé.

A főváros középső részei felől a kerületet egy nagy és egy kisebb közlekedési csomópontból lehet elérni. A nagy - egyúttal a legnagyobb Budán - a Moszkva tér, ahol számos villamos- és buszjárat végállomása mellett megállója van a kelet-nyugati (piros) metrónak is, míg a másik - a kisebb - a BAH-csomópont, a Hegyalja út - Alkotás utca találkozásánál. Nemcsak a kerület, de az egész főváros, sőt az ország közlekedése szempontjából is fontos a közigazgatásilag ugyan az I. kerülethez tartozó, de a XII. kerület határán lévő Déli pályaudvar.

Az értékelt ingatlan Hegyvidéken belül a Kissvábhegyen helyezkedik el, csöndes, zöld környezetben. A Tusnádi utca megközelíthető gépjárművel az Istenhegyi út felől a Zalatnai utcán vagy a Tusnádi közön keresztül. A tömegközlekedés tekintetében az Istenhegyi úton közlekedő 21-es, 21-es gyors és 90-es autóbusszok érdemelnek említést, amelyek megállóitól az ingatlan néhány perces sétával elérhető. A lakás közvetlen környezetében jellemzően hasonló megjelenésű, több lakásos társasházak találhatóak. Az értékelt ingatlanhoz garázs nem tartozik, így parkolásra utcán, közterületen nyílik lehetőség.

### A lakás leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a 9840/2/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Matáv Rt. tulajdonában lévő, 50 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + 1 félszobás lakás. Az ingatlan a Tusnádi utca 12. szám alatt található, téglalapépítésű, lapostetős társasház magasföldszintjén helyezkedik el. Az épület egy közel szabályos négyszög alakú, növényzettel borított, enyhén lejtős telken került elhelyezésre szabadonálló módon. A társasház pincszintjén garázsok kerültek kialakításra. Az épület összességében jó állapotban van. A lakás közvetlenül a lépcsőházból közelíthető meg, felvonó nem található a házban. Az ablakok az oldalsó kertrészre néznek.

A bejárati ajtón belépve az előtérbe jutunk, ahonnan szemben a különálló mellékhelyiség, bal kéz felől az étkező közelíthető meg. Innen nyílik a helyiségek többsége, a konyha (és ezen keresztül a fürdőszoba), a 18 m<sup>2</sup>-es szoba és a körülbelül 9 m<sup>2</sup>-es félszoba. A lakáshoz egy nagyjából 7 m<sup>2</sup>-es erkély is tartozik. Számításaink során a tulajdoni lapon szereplő adatot, 50 m<sup>2</sup>-t fogadtunk el a lakás alapterületeként.

A lakás nyílászárói fa anyagúak, jó állapotúak. A padló burkolata az előtérben, az étkezőben és a szobákban parketta, a konyhában és a fürdőszobában kőlap. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempézettek. A burkolatok jó állapotúak. A lakás fűtését és melegvízellátását Junkers gázkazán biztosítja, a hőleadók radiátorok. A lakás általánosan jó állapotban van.

A tulajdoni lap III. részén található 1972. 11. 13-i bejegyzés alapján az ingatlant jelzálogjog terheli 120.000 Ft és járulékai erejéig, amelynek jogosultja a Budapesti Távbeszélő Igazgatóság.