

INGATLAN LEÍRÁSA

#17

BUDAPEST, XXII. TEGZES U. 54.

LAKÓHÁZ

Hrsz.: 234236/1

Az értékelt vagyontárgy

Az ingatlan környezete

Az értékelés tárgyát képező lakóház a főváros XXII. kerületében, a Tegzes utca Szentkorona utca és Hittérítő út közti szakaszán helyezkedik el. A Rózsavölgyhöz tartozó térségben a természeti adottságok jók, a Tegzes utca forgalmából származó zajhatások viszont kissé zavaróak. A környék családi házas beépítettségű lakóövezetként kezelhető. A közeli felépítmények többsége magas esztétikai és műszaki színvonallal jellemezhető, a közterületek rendezettek. A tágabb értelemben vett infrastruktúra néhány kisebb élelmiszer üzletre és szolgáltató egységre korlátozódik, a nagyobb kereskedelmi központok és intézmények az autópályák és főutak mentén találhatók.

A tárgyi ingatlan a Tordai utat és a Péter-Pál utcát összekötő Tegzes utcán közelíthető meg. A Tordai útról az Egérúthoz, a Péter-Pál utcáról a Kőérberki úton a Balatoni úthoz lehet eljutni. Az Egérút és a Balatoni út egyaránt autópálya kapcsolatot biztosít. A viszonylag nagy emelkedésű Tegzes utca mentén parkolásra nincs lehetőség, a gépjárművek a telkeken belül helyezhetők el.

A Tegzes utcán a 150 és 250-es jelzésű busz, az Ady Endre úton a 41-es villamos közlekedik, a megállók gyalogosan is néhány perc alatt elérhetők.

A lakóházhhoz tartozó telek jellemzői

Az értékelés tárgyát a Budapest, XXII. ker. Tegzes u. 54. szám alatti, 234236/1 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház udvar megnevezésű, 1.323 m² térmértékű ingatlan képezte, amely a Magyar Telekom Távközlési Rt. tulajdonában van, 1/1 tulajdoni hányaddal. A 2009. április 22-i tulajdoni lapon széljegyet nem rögzítettek, az okirat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

A Tegzes utca felé enyhén lejtős telek geometriája 23 x 57 méteres téglalap alakzathoz hasonlítható. A tömb dél-nyugati oldalán tágas, dísznövényekkel gazdagon beültetett parkot alakítottak ki.

A lakóház pincei garázsait az észak-keletre eső, bazaltkockás burkolattal ellátott belső udvarról lehet megközelíteni, amelyhez a távnyitóval működtethető utcai kaputól bejáró út csatlakozik. A gyalogos közlekedési vonalaknál mosott kavicsos járdalapokat fektettek le. A területet a Tegzes utca mentén cserepes süvegelésű téгла falazattal zárták le, az oldalhatárokat acéltartós, drótfonatos kerítés szegélyezi. A gyalogos bejáratot íves előtető

védi. A közművesítést teljes körben megoldották, a víz-, az elektromos energia és a földgáz ellátás, valamint a szennyvíz elvezetés közüzemileg történik.

Az ingatlan hasznosítási lehetőségei a Városrendezési és Építési Szabályzat alapján

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról a 35/2007.(XII.29.) sz. rendeletet alkotta, amely szerint az értékelt ingatlan az L6-2-SZ-XXII jelű, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületek közé sorolható.

Az építési övezet szabályozási határértékei:

övezet jele:	L6-2-SZ-XXII
legkisebb telekterület:	1000 m ²
telek legkisebb kialakítható szélessége:	16 m
beépítési mód:	szabadonálló
legnagyobb beépítettség terepszint felett:	20 %
legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	25 %
legkisebb épület magasság:	3,2 m
legnagyobb épület magasság:	5 m
legkisebb zöldfelület:	70%
szintterületi mutató:	0,4 m ² /m ²

A lakóház bemutatása

Az alápincézett, földszint + beépített tetőteres épületet beton sávalapokon nyugvó téglafalás függőleges teherhordókkal 1992-ben kiviteleztek. A kontyolt nyereg alakú, íves ablakkiugrókkal tagolt fa tetőre hód farkú cserepes héjalás került. A bádогоzásnál vörösréz lemezeket használtak fel. A külső homlokzatot nemesvakolattal látták el, a nyílászárók fakeretes szerkezetek. A födémeket E gerendák és EB 60/19-es beton béléstestek alkotják. A pinceszinten 2,38, a földszinten 2,76, a tetőtérben 2,48 méteres belmagasság mérhető. A szintek közti kapcsolatot fa járólapos csigalépcső biztosítja.

A földszinti bejárat teraszról nyílik, a pincei garázsok az udvar felől közelíthetők meg. A felépítmény pinceszintjén 2 db garázst, mosókonyhát, kamrát, hobbi teret, raktárt és szociális blokkot alakítottak ki. A földszinti nappali mellett konyhát, dolgozót és vendégszobát rendeztek be, a központi terekhez mosdó-wc, gardrób és kamra kapcsolódik. A tetőtéri szinten a galériáról 3 szoba, fürdő, wc és lovtár nyílik.

A pinceszinten mettlachis, a földszinten mázas kerámia, a tetőtérben laminált parkettás padozat készült. A műanyag festéses (tetőtérben tapétázott) falakat a funkcionális szempontok alapján csempézés egészíti ki. A ROMANTIK radiátorokkal felszerelt központi fűtéses, valamint a használati melegvizes hálózatot VAILLANT gázkazán táplálja (a 2 db HAJDU villanybojler a melegvíz ellátásnál tartalékként kezelhető), a klimatizálásról a tetőtéri hálóban FUJITSU berendezéssel gondoskodtak. A vagyonvédelmet mozgásérzékelőkkel felszerelt riasztóval biztosítják.

A lakóház nettó alapterülete:	pinceszint	131 m ²
	földszint	123 m ² + 3 m ² és 13 m ² terasz
	<u>tetőtér</u>	<u>104 m²</u>
	összesen:	358 m ² + 16 m ² terasz

Az épület állaga

A lakóház esztétikai és műszaki színvonala jó. A burkolatoknál és a felületképzéseknél említést érdemlő állagromlás (a beépített szekrény mögött penészesedéstől eltekintve) nem tapasztalható. A belső terek egyedi nyílászárói a ház hangulatához jól illeszkednek, az ablakok hőtechnikai tulajdonságai viszont kifogásolhatók. A külső homlokzat és a héjalás egységes. A létesítmény gépészeti felszereltsége a zavartalan működtetés feltételeit biztosítja, a korszerűsítés kérdése - az építés ideje alapján - a közeljövőben előtérbe kerülhet.

Építmények

Az ingatlanhoz tartozó építmények közműcsatlakozásokat (víz, elektromos energia, földgáz, telefon, csatorna), valamint bejáró utat, térburkolatot, járdákat, parkosítást és kerítést foglalnak magukban.