

Budapest XVIII., Rákóczi u. 31. sz. alatti (Hrsz: 141194/0/A/3) üzlethelyiség forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2021. szeptember 07.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Rákóczi u. 31.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2015. 06. 16-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 141194/0/A/3
- Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség
- Az ingatlan területe: 54 m²
- Eszmei hányad: 283/1000
- Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Szeljegy: A Tulajdoni lap másolat szeljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: A telek teljes területe: 1062 m²

Az épületek által elfoglalt terület: 214 m²

Beépítetlen terület: 848 m²

Az üzlethez tartozó beépítetlen terület: 848 m² x 283/1000 ≈ 240 m².

3. Megbízó: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.

4. A becslés tárgya:

A XVIII. kerület Rákóczi u. 31. sz. alatt elhelyezkedő 54 m² alapterületű társasházi üzlethelyiség forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 1062 m² területű telek 283/1000 hányadával.

5. 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.

6. Beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épületben kialakított üzlethelyiség.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	Kerámia lap	Elhasználódott	Falburkolat + festés	Elhasználódott
Közlekedő	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Öltöző	Műkő	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	Műkő	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Raktár	Műkő	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Ingtalan-nyilvántartás szerinti lapterülete: 54 m².

7. Az épület szerkezeti leírása, állapota:

A részben alapincézett felépítmény hagyományos szerkezeti rendszerű, 54 m² hasznos alapterülettel.

Alapozás: valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap (feltárás nem történt).

Felmenő falak: nagyméretű égetett agyagtéglából épültek.

Az alapszigetelés tönkre ment, vagy nem készült, a falakon felnedvesedés nyoma tapasztalható.

Födém szerkezet: A pince fölött poroszsüveg födém épült, a zárófödém borított gerendás fafödém.

Tető szerkezet: Hagyományos kétállószerűes, kötőgerendás nyeregterítő épült égetett agyagcserep fedéssel (a tetőhéjazatot a közelmúltban lecserélték).

8. Közműellátás, gépészeti felszereltség:

Az ingatlan közelében minden közmű megtalálható.

- Közüzem vízellátás bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik (az üzlethelyiség és a hozzá tartozó udvari WC rákötése nem biztos, hogy megtörtént).
- Közüzem gázellátással az üzlethelyiség nem rendelkezik. Az üzlethelyiség fűtését biztosító PB gázos gázkonvektort leszerelték. A melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energiaellátás: 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.

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nehézkes:

266-os autóbuszok az Ady Endre utcában, a 184-es és a 284E jelzésű autóbuszok a Kisfaludy utcában (~ 350 m), a 166-os és a 84E jelű autóbuszok a Nemes úton közlekednek (~ 650 m).

11. Értéknövelő tényezők:

- A helyiség előtti közterületen korlátozott számú gépkocsi beálló épült.
- Az ingatlan társasházzá alapítása megtörtént, ami az üzlethelyiség esetleges értékesítésénél előnyös.

12. Értékcsökkenő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol, kis forgalmú családi házas környezetben helyezkedik el, ami a kereskedelmi és szolgáltató egységek működése szempontjából kedvezőtlen.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az üzlethelyiségben nem alakítottak ki WC-t. Csak a kert végében lévő épületben kialakított udvari WC-vel rendelkezik. Az üzlettől (korábban italboltként működött) a WC-hez vezető területrészt korábban kerítéssel leválasztották, melyet elbontottak.
- Az üzlethelyiség csak víz- és villany közművekkel rendelkezik (a gázt nem kötötték be, valamint a csatornahálózatra történő rákötése is bizonytalan).

- Az üzlethelyiség padló- és falburkolata, gépészete teljes felújítást igényel, a helyiség fűtését biztosító PB gázos gázkonvektort leszerelték.

13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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, ill. 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
Nagykőrösi út	Újszerű	Üzletházban 2 szintes utcai bejáratos üzlethelyiség, 2004-ben épült, folyamatosan karbantartott, termo fa nyílászárók, egyedi mérők, kombi cirkó, kiváló közlekedés.	95	310500
Bókaytelep, Üllői út	Jó	Pestszentlőrinc központi részén kétszintes (szintenként 250 m ²), utcai bejáratos, klimatizált épület 200 m ² pincével. A földszinten utcai bejáratos üzlet, az emeleten külön, udvari bejárattal irodák lettek kialakítva. Szintenként külön mérőórák, külön gázkazánnal, elektromos bojlerrel.	500	540000
Lakatos út	Jó	Utcai bejáratos és kirakatos üzlethelyiség forgalmas főútvonalon, remek láthatósággal.	100	635000
Üllői út	Felújítandó	A Kossuth térrel szemben családi ház 2 utcafronti üzlethelyiséggel, mögötte felújítandó házzal, alatta nagy pincével.	250	556000
Miklóstelep	Jó	A szakorvosi rendelő közelében egy légterű, földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség mosdóval, WC-vel.	27	685200
Királyhágó utca	Újszerű	Földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség, házközponti fűtés és hűtés rendszer lett kiépítve, vendégek számára nyitott parkoló külön megvásárolható. Jelenleg szoláriumként hasznosított 170 eFt bérleti díjért.	61	601600
Királyhágó utca	Újszerű	Földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség, házközponti fűtés és hűtés rendszer lett kiépítve, vendégek számára nyitott parkoló. Jelenleg benne egy konditerem működik 270 eFt bérleti díjért.	91	581300
Bruttó átlagos m ² ár:				558.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. augusztus hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~45 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

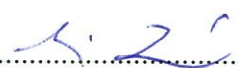
Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

16.578.000 Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázhetvennyolcezer forint


14. Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelés diagnosztikája szemrevételezéssel készült.

15. A értékelés érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. szeptember 07.


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

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

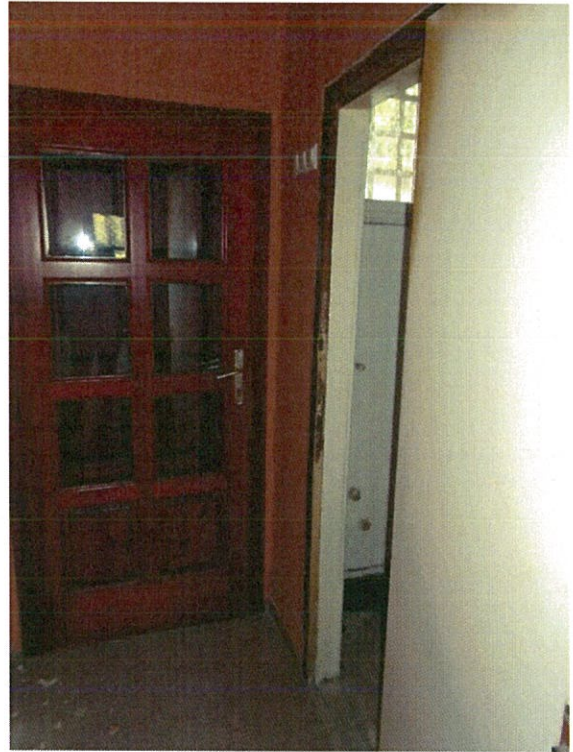

.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



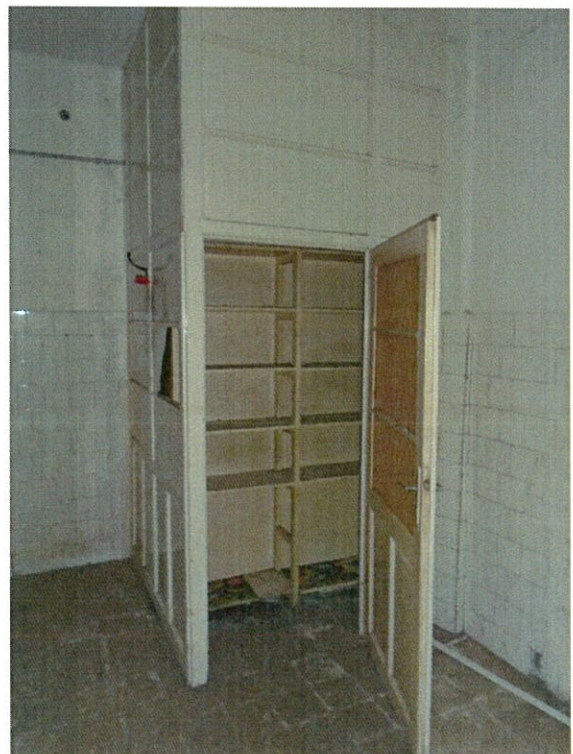
Eladóter







Kijárat az udvari WC-k felé



Raktár



Raktárak



Lejárat a pincébe

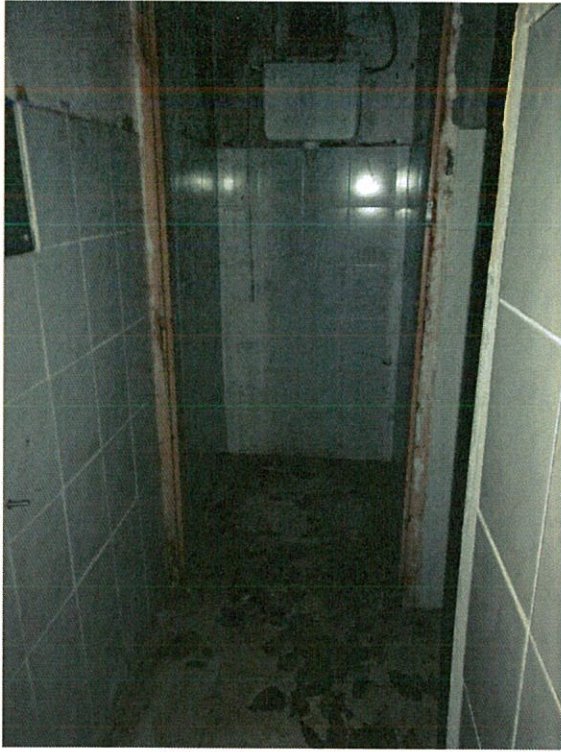
Korábbi felvételek:



Pince



Udvari WC, kert



Udvari WC



Kert



Udvari homlokzat

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253228/2015

2015.06.16

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 141194/0/A/3 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Rákóczi utca 31. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999987/1999/	54	0 0	283/1000	önkormányzati

2. bejegyző határozat: 250021/1994/1994.12.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 250021/1994/1994.12.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

