

Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 36. fszt. 1. szám
(hrsz: 150508/0/A/1) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



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

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

Budapest, 2015. május 15.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 36. fszt. 1.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Lakás
 - Helyrajzi szám: 150580/0/A/1
 - Területe: 44 m²
 - Eszmei hányad: 44/347
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
Természetben a Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 30. fszt.1. szám alatt elhelyezkedő 44 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értébecslése, a hozzá tartozó 554 m² kiterjedésű telek 44/347-ed részével.
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 értébecslés tárgya egy, az 1920-as évek közepén épült, részben alápincézett 9 lakásból és 1 üzlethelyiségből álló társasház egyik lakása.
Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	18,87	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	15,95	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	5,66	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott
Fürdőszoba + WC	3,78	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott

A fszt.1 sz. lakás alapterülete összesen: 44,26 m² ≈ 44 m².
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**
Hagyományos építési mód
8. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglasávalap. A két szoba közötti teherhordó falon süllyedésre utaló jelek észlelhetők.

- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak tömör égetett téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Talajnedvesség elleni szigetelés nem készült, vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik (felnedvesedett falak, mállott lábazat).
- Födém: A teherhordó falakra a pince fölött acélgerendák közötti téglaboltozat (poroszsüveg födém) készült, a zárófödém pedig csapos- illetve borított gerendás fafödém épült (feltárás nem történt).
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú, kötőgerendás álló- illetve dőltszékes nyeregtető, égetett agyagcserep fedéssel.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- A lakás fűtése jelenleg nincs megoldva (a fűtőberendezések hiányoznak), melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületrészen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezetben, forgalmas főút vonal mentén helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó, a 93-as és a 36-os autóbuszok a Baross utcában, az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró Határ úti megállójával.

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épületek falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt feláztak.
- Repedezett falazat, mennyezet. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló repedések észlelhetők, a mennyezeten beázás nyoma tapasztalható.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva.
- A lakás padozata a szobában egyenetlen.
- A fürdőszobához és a konyhához vezető vízvezetékek falon kívül került kiépítésre.
- A lakás jelenlegi állapotában lakhatatlan, fűtés nincs. A lakásban csak a fürdőszobában van kémény.
- A lakás mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlan ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

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, illetve 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
Bókaytelep, Üllői út	új építésű	2 szobás, téglalapítású, cirkó fűtéses, emelt szintű szerkezetkész, 1. emeleti	73	226.030 Ft/m ²
Bókaytelep, Dobozi utca	Felújított	2 szobás, földszinti, gázkonvektoros, 12 m ² terasz	63	222.220 Ft/m ²
Bókaytelep, Üllői út	Újszerű	2+1/2 szobás, 2009-ben épült, K-Ny-i fekvés, világos, tetőtéri, kombi cirkó.	89	202.250 Ft/m ²
Bókaytelep, Üllői út	Közepes	2 szobás, kertkapcsolatos, gázkonvektoros, ablakai a főútra néz, redőnyösek.	47	186.170 Ft/m ²
Bókaytelep, Kossuth Lajos utca	Közepes	1 szobás, 6 lakásos társasházban, kertkapcsolatos, keleti fekvésű, gázkonvektoros, elektromos bojler. A telek osztatlan közös tul.	35	214.290 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				223.410 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~55 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás és az épület műszaki állapotára is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe: 22 m².

22 m² x 18.000 Ft/m² = 396.000 Ft, azaz

Háromszázkilencvenhatezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

44 m² x 85.000 Ft/m² = 3.740.000 Ft, azaz

Hárommillió-hétszáznegyvenezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

4.136.000 Ft, azaz

Négymillió-százharminchatezer forint

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

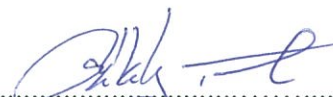
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2015. május 15.



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

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

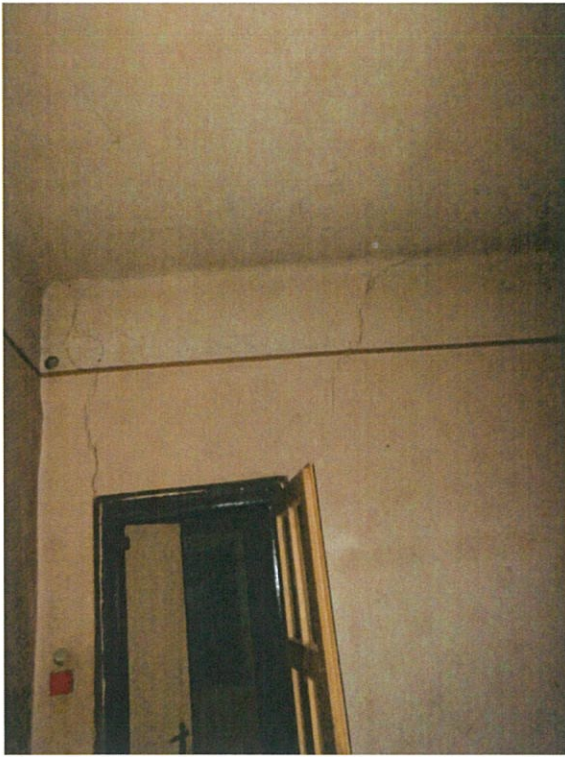


.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba - felnedvesedett falak





Süllyedésre utaló repedés a két szoba közötti teherhordó falon



Fürdőszoba



Konyha

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/193322/2015

2015.05.07

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 150580/0/A/1 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Bókay Árpád utca 36. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	44	2 0	44/347	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 191555/1994/1994.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191555/1994/1994.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

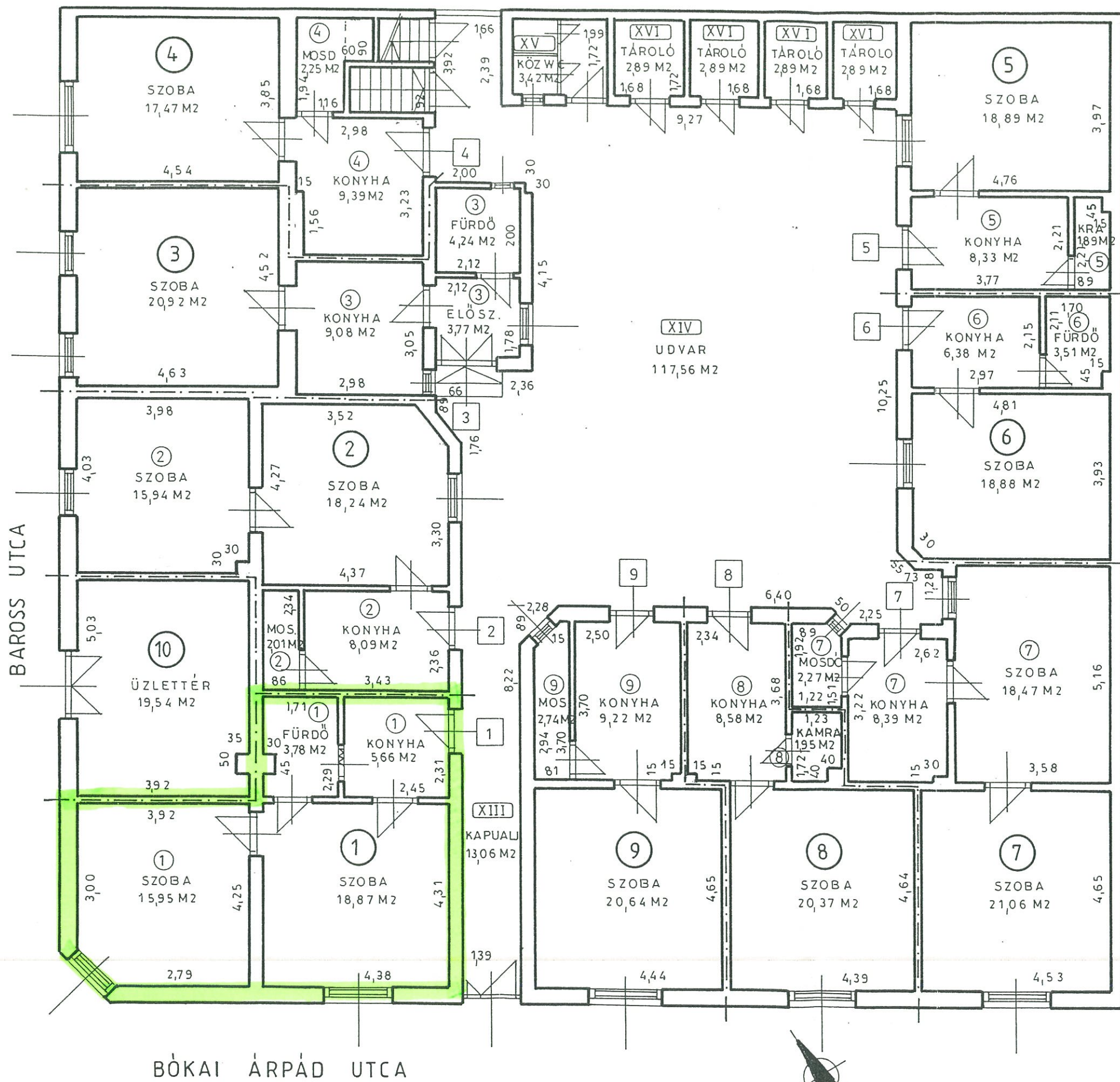
név: PESTSZENTLŐRINC, PESTSZENTIMREI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői utca 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



KÜLÖN TULAJDONOK

ALBETÉTSZÁM	LAKÁSSZÁM	ALAPTERÜLET
1	FÖLDSZINT 1.	44,26 M ²
2	FÖLDSZINT 2.	44,28 M ²
3	FÖLDSZINT 3.	38,01 M ²
4	FÖLDSZINT 4.	29,11 M ²
5	FÖLDSZINT 5.	29,11 M ²
6	FÖLDSZINT 6.	28,77 M ²
7	FÖLDSZINT 7.	50,19 M ²
8	FÖLDSZINT 8.	30,90 M ²
9	FÖLDSZINT 9.	32,60 M ²
10	ÜZLET	19,54 M ²

KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

SZÁM-JEL	ELNEVEZÉS	ALAPTERÜLET
XIII	KAPUALJ	13,06 M ²
XIV	UDVAR	117,56 M ²
XV	KÖZÖS WC	3,42 M ²
XVI	TÁROLÓ	11,56 M ²

Tárgy: BUDAPEST XVIII. BÓKAI ÁRPÁD UTCA 36. Rajzszám: 2
 FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSHOZ

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

E & M KFT

Felemelő: KOSZTA ZSUZSANNA	Rajzoló: KOSZTA ZSUZSANNA	E & M KFT	Méretarány: 1:100
Koszt Zsuzsanna		2200 MONOR MÁRTIROK ÚTJA	Dátum: 2024. JÚNIUS