

Budapest XVIII. ker. Garay u. 11/B. fszt. 4. sz. alatti
ingatlan forgalmi értébecslése

Helyrajzi szám: 149832/0/A/4



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

Az értébecslést készítette: Városgazda XVIII. Ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2022. február 09.

Az ingatlan értébecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Garay u. 11/B. fszt. 4.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**
 - A 2019.01.09-én kelt tulajdoni lap másolatok szerint:
 - Helyrajzi szám: 149832/0/A/4
 - Megnevezés: Üzlethelyiség
 - Alapterülete: 63 m²
 - Eszmei hányad: 386/1000
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Garay utcában elhelyezkedő, a Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti 63 m² alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**
 - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **A lakóingatlan jellemzése:**
 - Közműellátottság: közüzemi vízellátás,
szennyvízelvezetés közcsatornába,
elektromos energiaellátás.
közüzemi gázellátás.
 - Az üzlet fűtésének és melegvízellátásának módja:
Fűtés: a helyiség fűtését korábban gázkonvektorok biztosították, a gázkonvektorokat leszerelték.
Melegvíz ellátás: fali átfolyós vízmelegítő.
 - Az épületszerkezetek és állapotuk:
Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
Falazat: Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment.
Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. A felnedvesedés miatt a vakolat mállott.
Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve borított gerendás fafödémre vagy csapos gerenda földemre lehet következtetni. A pince fölött acélgerendák között téglalaboltozat (poroszsüveg) földem került.

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, égetett agyagcserép fedéssel. A tetőlécezés néhány helyen eltört, cserepek és kúpcserepek elmozdultak hiányoznak.

7. Beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított üzlet.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Raktár	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Öltöző	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott

Tulajdoni lap szerinti alapterület: 63 m².

8. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan a Bókay telepen, Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas környezetben, a Wlassics Gyula és a Garay utca sarkán helyezkedik el.

9. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 182-es, a 184-es a 184-es, a 198-as, a gyorsjáratú 282E és 284E jelű autóbuszok a Petőfi utcában (buszmegálló ~260 m-re), az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek (villamos megálló ~ 550 m-re). A 182-es, 184-es, 282E és a 284E jelű autóbuszok, valamint az 50-es villamosok közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 jelű metró állomásaival.

10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az alapszigetelés tönkremenetele vagy hiánya miatt az épületfalazata ~2 m magasságig felnedvesedett, salétromos.
- A tetőlécezés néhány helyen eltört, a cserepek és kúpcserepek elmozdultak, hiányosak. A tetőszerkezet statikai vizsgálata javasolt.
- Az üzlethelyiség mind esztétikai mind gépészeti felújításra szorul. A fűtést biztosító gázkonvektorokat leszerelték. A belső raktár beázik, a stukatúr lóg.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra.
- Az ingatlan ugyan társasház, azonban nincs kezelője. Ez többek között azzal jár, hogy a tulajdonostársak a külön tulajdonú illetőségeik fölötti tető- és fődémszerkezet karbantartásáról saját maguk gondoskodnak.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a település központjához közel helyezkedik el.
- Az ingatlan megközelíthetősége jó.

12. 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)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Üllői út	Jó	Lőrinci piac vonzáskörében két utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség (az egyik felében szolárium, másik felében fitness üzemelt), Az 1920-as években épült épületet a közelműlban felújították, rendszeresen karbantartott, 3 fázisú elektromos hálózat	300	496700
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratos 2 szintes, szintenként 250 m ² , klimatizált ingatlan, 200 m ² pincével. Földszinten utcai bejáratos üzlet, emeleten udvari bejáratos iroda, szintenként külön mérőórák.	500	540000
Haladás utca	Felújítandó	Lőrinci piac és a Szarvascsárda tér közelében önálló ikerházzal, jelenleg 46 m ² -es lakrész + 16 m ² üzlet kialakítású, 300 m ² -nyi telekrésszel.	62	459700
Miklóstelep	Felújított	Szakorvosi rendelő közelében utcai bejáratos, egy légterű üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	685200
Nagykőrösi út	Felújított	Nagykőrösi út 73.-76. szám alatti Imre Udvar Üzletházban belső kétszintes üzlethelyiség. Az épület 2004-ben téglából épült, újszerű állapotú, folyamatosan karbantartott, thermo nyílászárókkal ellátott. Az üzlethelyiség közös költsége 9.300 Ft, minden további rezsiköltség egyedi mérés alapján fizetendő. A fűtést és a	95	314700

		melegvizet kombi cirkó biztosítja. Burkolat járólappal. Belső falak gipszkartonból készültek.		
Üllői út	Jó	Utcai bejáratú üzlethelyiség, egy nagyobb légtérből két raktárhelyiségből és egy kisebb helyiségből áll. Fűtése gázkazánról megoldott, 380V bevezetve.	98	500000
Szemeretelep	Jó	Béke tér egyik legrégebben működő üzlete (pékárúbolt) és ipari létesítménye (péküzem) 600 m ² telken, főútról nyíló széles utcafronttal, saját parkolórésszel.	283	508800
Átlagos bruttó m ² ár:				500.700 Ft/m ²

Megjegyzés:



- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~55 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:
14.175.000 Ft, azaz Tizennégymillió-százhetvenötezer forint**

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

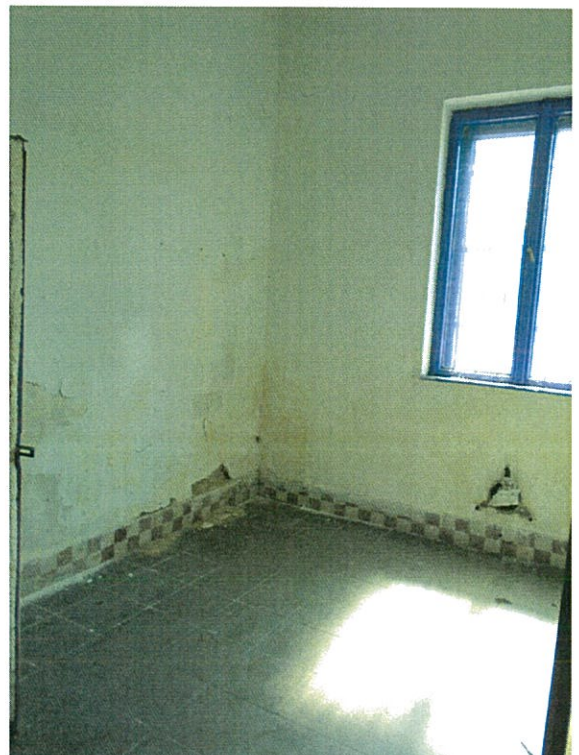
14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. február 09.

 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.
---	--	--



Eladóter



Külső raktár



Belső raktárban kialakított WC és öltöző



Belső raktárban kialakított kukatároló





Utcai homlokzatok



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/14008/2019

2019.01.09

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 149832/0/A/4 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Garay utca 11/B. földszint. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	63	0 0	386/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 90611/1/2007/07.02.26				

1. bejegyző határozat: 206430/1/1997/97.12.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I.I.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206430/1/1997/97.12.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





1496871

149689

149690

149677

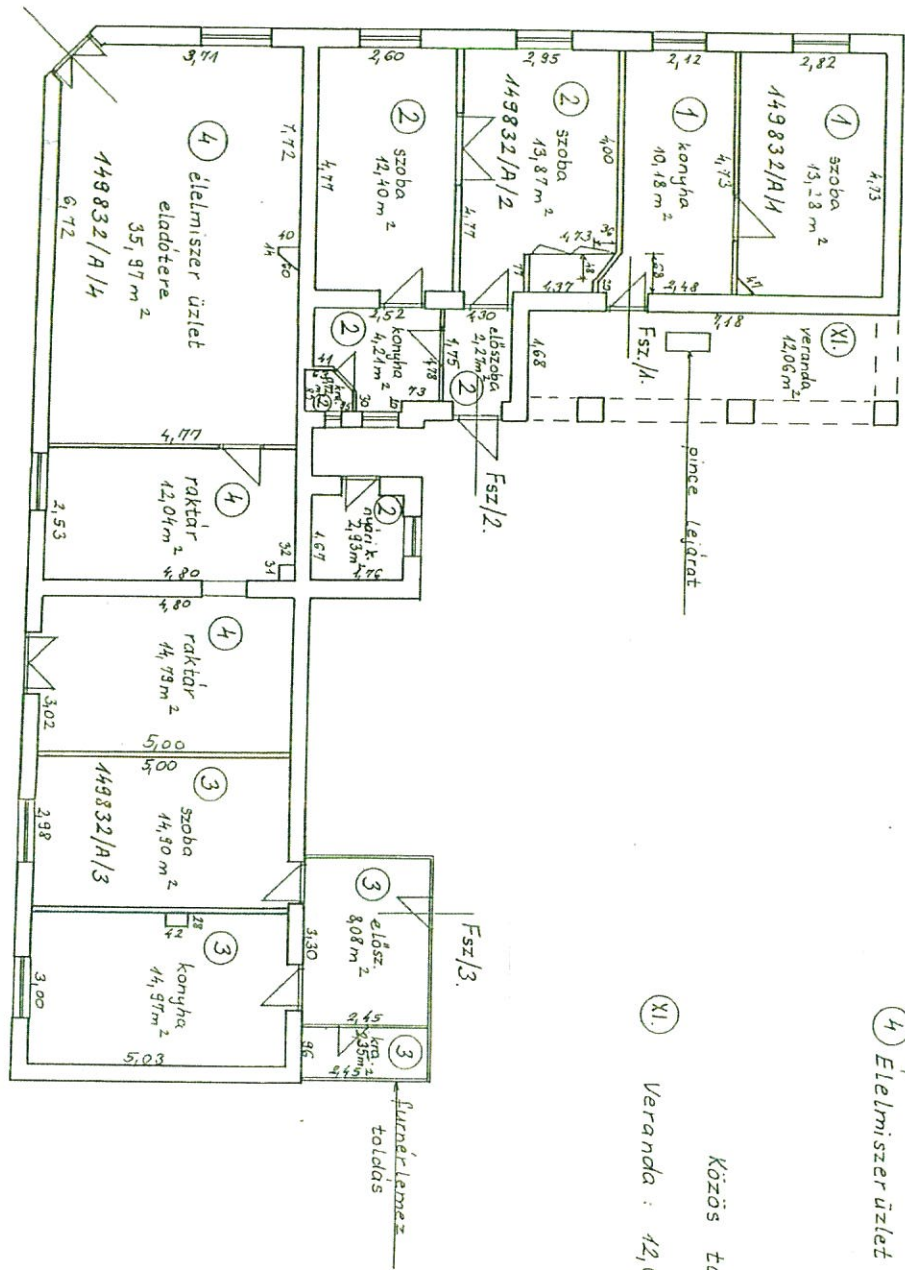
149676

Külön tulajdon:

- 1 Lakás alapterület: $23,46 \text{ m}^2 \approx 23,0 \text{ m}^2$
- 2 Lakás alapterület: $36,40 \text{ m}^2 \approx 36,0 \text{ m}^2$
- 3 Lakás alapterület: $29,87 \text{ m}^2 \approx 30,0 \text{ m}^2$
- 4 Élelmiszer üzlet alapterülete: $62,80 \text{ m}^2 \approx 63,0 \text{ m}^2$

Közös tulajdon:

- XI. Veranda: $42,06 \text{ m}^2$



BUDAPEST, XVIII. ker., GARAY ÚT 4/B.	
Lakóépület felmérési terv	
Földszinti alaprajz	H=1:100
Készítette: Kónya Valéria SZT-12-008	