

## Budapest VI., Podmaniczky u. 19. I. em. 11. szám alatti ingatlan (hrszt.: 28928/0/A/15) forgalmi értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2015. május 15.

Az ingatlan értékbecslése a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

# Ingyan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest VI., Podmaniczky u. 19. I. em. 11.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: lakás
  - Helyrajzi szám: 28928/0/A/15
  - Eszmei hányad: 151/10000
  - A lakás alapterülete: 29 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere 1/1 (hibás bejegyzés)
  - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest VI., Podmaniczky u. 19. I. em. 11. szám alatt fekvő, tulajdoni lap másolat szerint 29 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 151/10000-ed részével együtt.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód. Az épület kora: ~ 120 év.
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy tégl sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából.

Födém: Feltárás nem történt, valószínűleg csapos, vagy borított gerendás fafödém készült.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű nyereg- és félnyeregterő.
8. **Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**
  - Közüzemi vízhálózat bevezetve.
  - Közüzemi szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
  - Közüzemi gázellátás bevezetve.
  - Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).
  - Kaputelefon rendszer kiépítve.
  - Fűtémód: gázkonvektorral megoldott.
  - Melegvízellátás: elektromos bojlerrel történik.
9. **A lakás komfortfokozata:** Komfortos

**10. Lakó- és mellékhelyiségek:**

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Főzőfülke	Műkö	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	Műkö	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott

A lakás alapterülete összesen: 29 m<sup>2</sup>

**11. A lakás állapota:**

A szoba és a mellékhelyiségek padló- és falburkolatai felújításra szorulnak.

A nyílászárók állapota felújításra, illetve cserére szorul.

**12. Az ingatlan fekvése:**

Az ingatlan Budapest központjához közel, a Podmaniczky utca Bajcsy Zs. utca és a Teréz körút közti szakaszán helyezkedik el.

**13. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Tömegközlekedési eszközök:

4-es, 6-os villamos a Teréz körúton, 72-es, 73-as trolibusz a Podmaniczky utcában, 6-os, 26-os, 91-es autóbuszok, valamint az M3-as METRO a Nyugati téren elérhetőek.

**14. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az épület kora (~120 éves),
- Az ingatlan a belvárosban, helyezkedik el, magas zaj- és porszenyezés.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen (belső folyosóra nyíló lakóhelyiség).
- A lakás teljes felújítása időszerű.
- A lakás alaprajzi elrendezése kedvezőtlen (sötét főzőfülke és fürdőszoba).
- Az ingatlan környékén gépkocsival parkolni nehézkes.

**15. Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakás komfortfokozata (komfortos).
- Az épület karbantartott.
- A nagy belmagasság (4,2 m) lehetővé teszi a lakás galériázását.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- A lakáshoz kb. 4 m<sup>2</sup>-es pincerész tartozik a közös tulajdonból.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközzel kiváló.

**16. A házas ingatlan forgalmi értékbecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
-------------------------	----------	-----------------	--------------------------	-------------------------------------

Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Közepes	2 külön nyíló szobás, utcai, téglalapítású, gáz konvektoros, 3. emeleti lakás a körúttól 1 utcányira.	63	300.000 Ft/m <sup>2</sup>
Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Nincs adat	2+1/2 szobás, udvari, nyugati tájolás,, gáz cirkófűtés, elektromos bojler, 1. emeleti, lift nincs.	80	267.500 Ft/m <sup>2</sup>
Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Felújított	2 szobás, erkélyes, napfényes, gáz cirkós, észak-nyugati fekvésű, utcai, 2. emeleti.	84	260.710 Ft/m <sup>2</sup>
Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Felújított	2 szobás, udvari, teljesen felújított luxuslakás, cirkófűtés, elektromos bojler, földszinti.	73	287.530 Ft/m <sup>2</sup>
Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Közepes	3 szobás cirkófűtéses, udvari, 1. emeleti lakás felújított épületben. Parkettás, kerámialapos padlóburkolat.	79	277.220 Ft/m <sup>2</sup>
Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Felújítandó	2 szobás hallos, földszinti, utcai és belső udvari tájolás, cirkós lakás	76	235.530 Ft/m <sup>2</sup>
Belső-Terézváros, Podmaniczky utca	Felújított	1 szobás lakás igényes esztétikai és műszaki felújításon esett át. Cirkófűtéses, északkeleti, panorámás, 5. emeleti, liftes.	68	351.470 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				282.850 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2015. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~25 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára, épületen belüli elhelyezkedésére is.

**17. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:  
6.148.000 Ft, azaz hatmillió-száznegyvennyolcezer forint**

18. A helyszíni felmérés időpontja: 2015. május 12.

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

20. 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



Főzőfülke



Előszoba



Fürdőszoba + WC



Bejárat



Kapualj

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/131822/2015

2015.05.07

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 28928/0/A/15 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Podmaniczky utca 19. 1. emelet. ajtó:11. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	29	1 0	151/10000	magán
Bejegyző határozat: 999985/1999/				

2. bejegyző határozat: 187625/1992/1992.10.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140855/1/2005/05.04.12

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE POLGÁRMESTERE

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE