

Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 113. fszt. 8.  
(Hrsz: 149769/0/B/7) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. március 21.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 113. fszt. 8.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018. 03. 07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 149769/0/B/7
- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 48/1000
- A lakás alapterülete: 11 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. **A telek adatai:**

Telek területe: 888 m<sup>2</sup>

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe:  $(888-314) \times 48/1000 = 28 \text{ m}^2$

4. **Megbízó:**

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

5. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 113. fszt. 8. szám alatt fekvő, 11 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 888 m<sup>2</sup>-es telek 48/1000-ed részével.

6. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdon lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

7. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgyát képező épület a múlt század első felében épült.

Lakó és mellékhelyiségei:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 11 m<sup>2</sup>

8. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglavagy kő sávalap.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. Az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt az épület falazata felnedvesedett.

Födém: Feltárás nem történt, valószínűleg borított gerendás fafödém.

Tetőszerkezet: Fedélszerkezete faanyagú dőltszékes, középszелеmenes félnyereg tető. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. A tető héjazata lécezésre rögzített sík pala. A tárolóból kialakított konyha lapos tetős, bitumenes lemezfedéssel.

#### **9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat telekhatáron belül. A lakásba nem jutottunk be a konyhában felhalmozott lomok miatt. A helyiséget a lakók az utóbbi 15-20 éve raktárként használják, korábban, mint lakás nem volt hasznosítva. Feltételezzük, hogy a lakás vízellátással nem rendelkezik.
- A társasház szennyvízelvezetése közcsatornába történik.
- Közüzemi gázellátás a telekhatáron belül. A lakásba a gáz nincs bekötve.
- A lakásban jelenleg nincs fűtés.
- Elektromos energia ellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

#### **10. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas környezetben helyezkedik el.

#### **11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes, a 182-es, 183-as, 184-es, 198-as, 282E és 284E jelű autóbuszok a Petőfi utcában közlekednek, megállójuk az ingatlantól ~250 m-re található. Az 50-es villamos megállója ~550 m-re.

#### **12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt az épület falazata felnedvesedett, penészes.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés).
- Földszinti, alápincézetlen lakás. Külső, 30 cm vastag térelhatároló falazata hőtechnikai szempontból nem kielégítő.
- A lakás jelenlegi állapotában lakhatatlan, nincs fűtés, az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be.
- A lakás komfort nélküli, mérete miatt a komfortosítása nem, vagy csak nehezen oldható meg. Alaprajzi kialakítása kedvezőtlen, fal- és padlóburkolatai elhasználódott állapotúak. Mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.
- A szoba belmagassága ~2,30 m, a tárolóból kialakított konyha belmagassága ~2,0 m.

### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a település központjához közel, csendes családi házas környezetben helyezkedik el, infrastrukturális ellátása megfelelő (a Pestszentlőrinci piac ~600 m-re).

### 14. Az 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 illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bókaytelep, Bókay Árpád utca	Felújított	1+1/2 szobás, frissen és teljes körűen felújított, komfortos társasházi öröklakás, elektromos fűtés, földszinti, hőszigetelt épület, műanyag nyílászárók, udvari, délnyugati tájolás.	36	413900
Bókaytelep	Közepes	1 szoba hallos, teraszos, I. emeleti, elektromos fűtésű lakás, osztatlan közös tulajdonban lévő szigetelt épületben, nyugati tájolású.	50	278000
Bókaytelep, Batthyány Lajos utca	Felújított	2 szobás, földszinti, összkomfortos, gáz cirkós lakás, 4 lakásos épületben, hőszigetelt homlokzat, 50 m <sup>2</sup> -es kertrész kizárólagos használatával, 5,5 m <sup>2</sup> tároló.	43	464900
Bókaytelep, Bókay Árpád utca	Karbantartott	2 szobás, téglalapítású, komfortos, gázkonvektoros lakás 9 lakásos társasházban.	44	384100
Bókaytelep, Baross utca	Felújítandó	1+3 félszobás, két generációs, komfortos házrész, 73 m <sup>2</sup> elkerített kertrésszel, 14 m <sup>2</sup> fedett tároló, északnyugati tájolás.	56	248200
Bókaytelep	Jó	4 szobás, összkomfortos nagy erkélyes, I. emeleti lakás, 4 lakásos társasházban, házközponti fűtéssel, tárolóval, kizárólagos kerthasználat, délnyugati tájolás	89	358400
Bókaytelep	Felújított	3 szobás, duplakomfortos, belső kétszintes klimatizált lakás 6 lakásos épületben, gáz cirkófűtéssel, belső udvari parkolóval.	100	289000
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				348.100 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~70 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára valamint a lakás közművekkel történő ellátottságára is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe:  $(888-243-71) \times 48/1000 \approx 28 \text{ m}^2$ .

$28 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 616.000 \text{ Ft}$ , azaz

Hatszáztizenhatezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$11 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 550.000 \text{ Ft}$ , azaz

Ötszázötvenezer forint



**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

**1.166.000 Ft, azaz Egymillió-százhatvanhatezer forint**

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

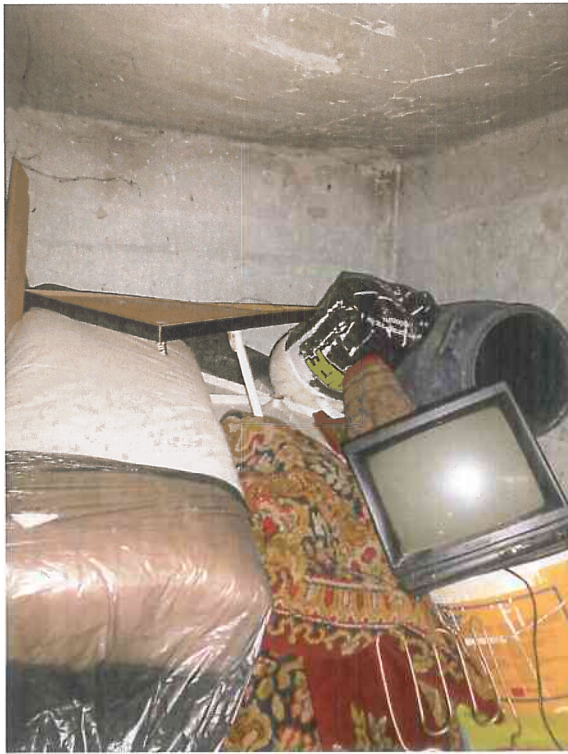
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. március 21.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



Konyha





Kert



Homlokzat

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115945/2018

2018.03.07

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 149769/0/B/7 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Bókay Árpád utca 113. földszint. ajtó:8. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Lakás	11	0 1	48/1000	önkormányzat
-------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 223656/1/2003/03.07.02

1. bejegyző határozat: 223656/1/2003/03.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223656/1/2003/03.07.02

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





Bókay Árpád utca

Garay utca

Galamb utca

Dobózi utca

utca

Bókay Árpád utca

112  
114  
116

149785

149780

149778

149782

149777

118

120

149781

122

149776

136

15a

18

149687/1

111

49761

107

109

111

Bókay Árpád utca

(149775)

124

15b

20

149687/2

149764

149765

149768

113

115

149688

149687/3

126

128

1763

149766

149767

149770

149772

149773

Garay utca

117

149250

119

Bókay Árpád utca

88

22

149251

121

149252

90

92

149771

149772

19

21

24

149249

149251

149253

3

99

101

103

105

149254

149253

149256

49733

149730

149729

23

149728

149247

2

149254

149255

149256

149731

149727

25

(149729)

26

6

149254

149255

149256

102

149726

27

149725

104

149246

6

149254

149255

149256

utca

102

149725

104

149246

6

149254

149255

149256

8

149259

149260

10

149262

11

149261

12

149263

149264

149265