

Budapest XVIII., Baross u. 27. fszt. 1. szám
(hrsz: 151092/0/A/1) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Baross u. 27. fszt. 1.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2018.01.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Lakás
 - Helyrajzi szám: 151092/0/A/1
 - Területe: 22 m²
 - Eszmei hányad: 124/1000
 - Tulajdonos: 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. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Baross u. 27. fszt.1. szám alatt elhelyezkedő 22 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 560 m² kiterjedésű telek 124/1000-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 értékbecslés tárgya egy, az 1900-as évek közepén épült, részben alapincézett 9 lakásból és 1 üzlethelyiségből álló társasház egyik lakása.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	13,72	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott + elhasználódott
Konyha	5,39	PVC	Elhasználódott	Lambéria + festett tapéta	Elhasználódott + elhasználódott
Fürdőszoba + WC	21,63	Műkö	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott

A fszt.1 sz. lakás alapterülete összesen: 21,63 m² ≈ 22 m².

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

Az épület hagyományos építési móddal épült.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők. Talajnedvesség elleni szigetelés valószínűleg nem készült vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik.

- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső köporos vakolattal. A vakolat a falak vizesedése miatt hullik. A teherhordó falak 30 cm vastag téglafalak, a válaszfalak 10 cm vastag válaszfaltéglából készültek.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve borított gerendás fafödémre vagy csapos gerenda födémre lehet következtetni. A pince fölé vasbeton födém került.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete fából készült nyereg- illetve félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel. Az épületbádogozás korának megfelelő.

8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- A lakás fűtését gázkonvektor, melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületrészen 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.

9. Az ingatlan fekvése:

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

10. 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.

11. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az épületek falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt feláztak.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva.
- A lakás mérete (22 m²), alaprajzi kialakítása, fekvése (északi), épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen.
- A lakás jelenlegi állapotában lakhatatlan, mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.
- Az épület társasház, melyben jelentős felújítási munkák nem lettek elvégezve, a padlásfeljáró födém beszakadt.

12. Általános értéknövelő tényezők:

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

13. 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	Felújított	1 szobás, téglalapítvány, komfortos, gázkonvektoros lakás 2 lakásos ingatlanban, udvari, délkeleti fekvésű, udvari beállóval	42	402400
Bókaytelep	Közepes	2 szobás, komfortos, földszinti, cserépkályhás házrész, 200 m ² lekerített telek, udvari beálló, északkeleti tájolás.	40	322500
Bókaytelep, Városház utca	Felújítandó	1 szobás, komfortos, 1. emeleti lakás 4 lakásos épületben, elektromos fűtés, udvari	48	395800
Bókaytelep	Jó	2 szobás, összkomfortos, gáz cirkós házrész 7 lakásos épületben, elszeparált kert, 10 m ² tároló, medence, grillező, napkollektor, délkeleti tájolás	57	412300
Bókaytelep	Jó	1 szobás, összkomfortos házrész, gáz cirkós házrész, déli tájolás, utcai.	44	384100
Bókaytelep	Jó	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás 3 lakásos társasházban, 18 m ² pince, udvari	80	262500
Bókaytelep	Felújított	3 szobás, duplakomfortos, gázcirkós, klímás lakás 6 lakásos épületben, udvari beálló	100	289000
Bókaytelep	Újszerű	2 + félszobás, összkomfortos, gázcirkós, klímás lakás 2012-ben épült 4 lakásos társasházban, 1. emeleti, udvari beálló, délnyugati	68	425700
Bókaytelep	Jó	2 szobás, komfortos, földszinti, gázkonvektoros házrész 3 lakásos épületben	38	389500
Bókaytelep	Jó	2 lakás (58 + 28 m ²) 2 + 1 szobás, komfortos, gázkonvektoros 2 házrész 4 lakásos épületben, önálló garázs, délnyugati tájolás, 550 m ² kertrésszel	88	284000

Bókaytelep, Bókay Árpád utca	Jó	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros és cserépkályhás lakás több lakásos udvarban, 5 m ² tároló, udvari	44	406800
Átlagos m ² ár:	361.300 Ft/m ²			

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~60 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás és az épület műszaki állapotára is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe: $(560 \text{ m}^2 - 267 \text{ m}^2) \times 124/1000 \approx 36 \text{ m}^2$.

$36 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ Ft/m}^2 = 936.000 \text{ Ft}$, azaz

Háromszázkilencvenhatezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$22 \text{ m}^2 \times 100.000 \text{ Ft/m}^2 = 2.200.000 \text{ Ft}$, azaz

Kétfmillió-kétszázézer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:


3.136.000 Ft, azaz

Hárommillió-százharminchatezer forint

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

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


Budapest, 2018. január 24.


.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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

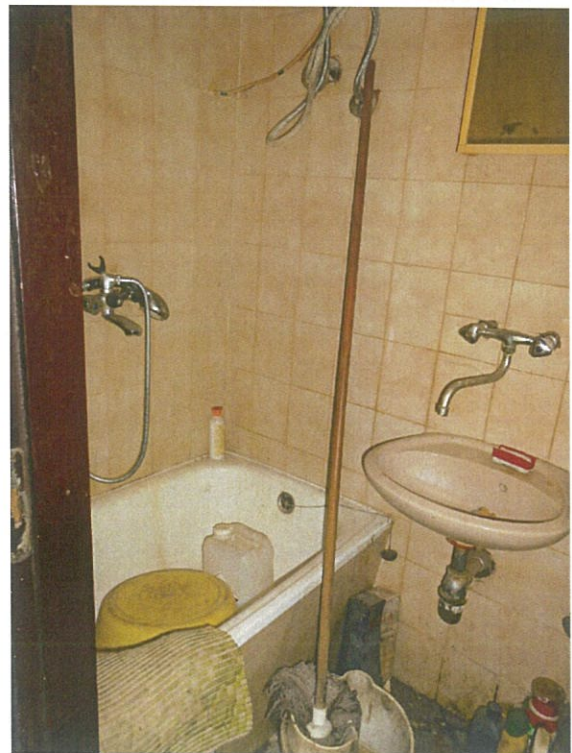

.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



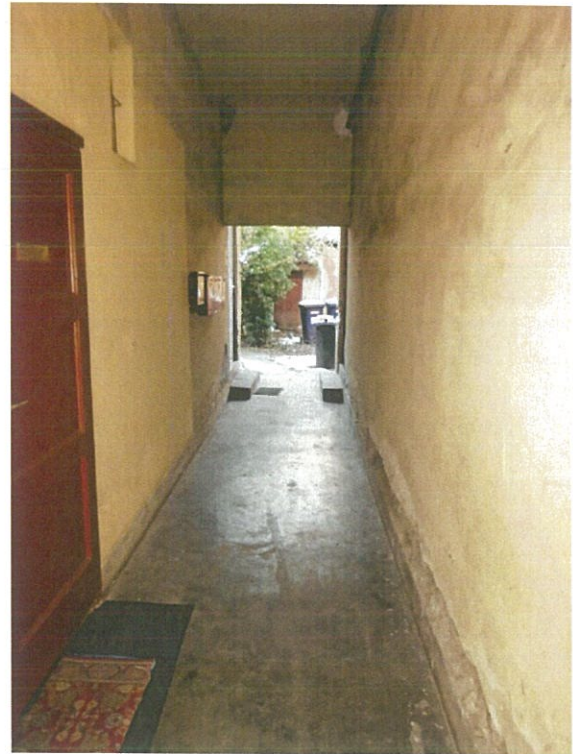
Szoba



Fürdőszoba



Udvari homlokzat



Kapualj



Udvar



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/21300/2018

2018.01.15

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 151092/0/A/1 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Baross utca 27. ajtó:l.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	22	1 0	124/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 305893/1/1999/99.11.29

1. bejegyző határozat: 305893/1/1999/99.11.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 110564/1/2000/99.11.29

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

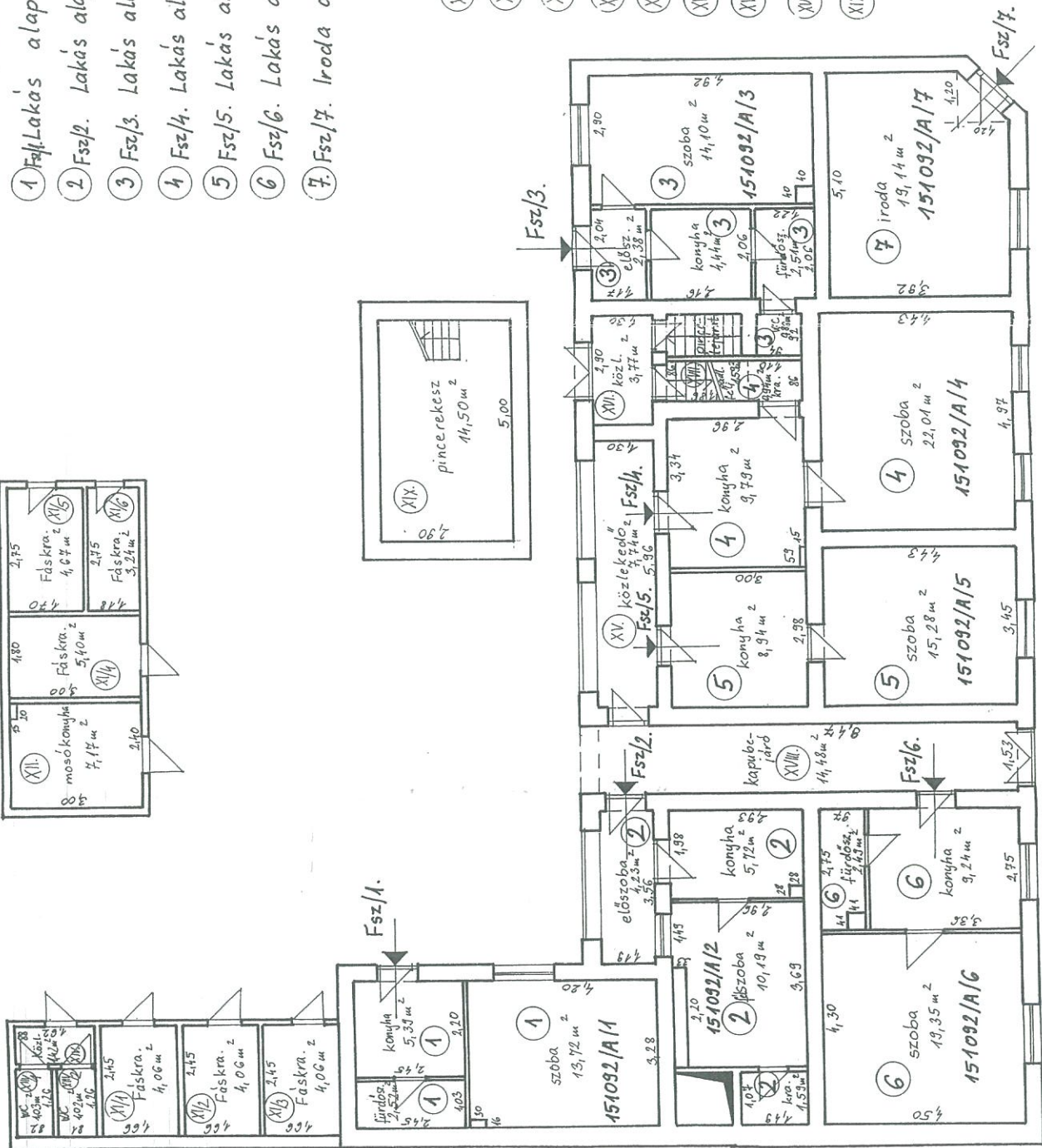
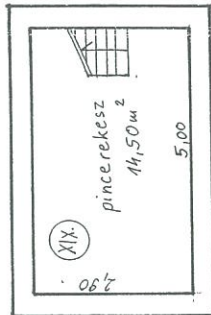
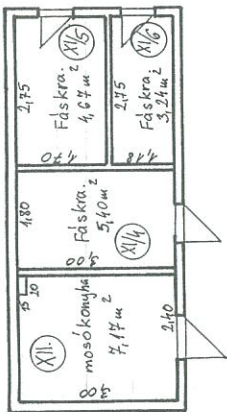
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Külön tulajdon:

- 1 Fsz/1. Lakás alapterület: $21,63 \text{ m}^2 \approx 22,0 \text{ m}^2$
- 2 Fsz/2. Lakás alapterület: $21,73 \text{ m}^2 \approx 22,0 \text{ m}^2$
- 3 Fsz/3. Lakás alapterület: $24,29 \text{ m}^2 \approx 24,0 \text{ m}^2$
- 4 Fsz/4. Lakás alapterület: $32,74 \text{ m}^2 \approx 33,0 \text{ m}^2$
- 5 Fsz/5. Lakás alapterület: $24,22 \text{ m}^2 \approx 24,0 \text{ m}^2$
- 6 Fsz/6. Lakás alapterület: $31,08 \text{ m}^2 \approx 31,0 \text{ m}^2$
- 7 Fsz/7. Iroda alapterület: $19,14 \text{ m}^2 \approx 19,0 \text{ m}^2$

Közös tulajdon:

- XI. Fűskamrák: $25,49 \text{ m}^2$
- XII. Mosókonyha: $7,17 \text{ m}^2$
- XIII. WC-k: $2,05 \text{ m}^2$
- XIV. Közlekedő: $1,42 \text{ m}^2$
- XV. Közlekedő: $7,74 \text{ m}^2$
- XVI. Közlekedő: $3,77 \text{ m}^2$
- XVII. Padlásfeljáró: $1,59 \text{ m}^2$
- XVIII. Kapubejárat: $14,48 \text{ m}^2$
- XIX. Pincerekesz: $14,50 \text{ m}^2$



Budapest, XVIII. k. Baross u. 27.

Lakóépület felmérési terve

Földszint és pince alaprajza $M=1:100$

Kovácsné Veres Valéria 12-0021