

Budapest XVIII., Batthyány u. 52. fszt. 4. (Hrsz:
150706/0/A/4) 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, 2017. május 03.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest, Batthyány u. 52. fszt. 4.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017.03.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 150706/0/A/4
 - Alapterülete: 19 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Eszmei hányad: 114/1000
 - 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:**

Budapest XVIII., Batthyány u. 52. fszt. 4. szám alatt fekvő 19 m²-es társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 1087 m²-es telek 114/1000-ed hányadával.
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 épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgyát képező komfortos épületrész az 1900-as évek első felében épült. A lakásba nem jutottunk be, jelenleg üres, a nyílászárók OSB lapokkal le lettek zárva. A lakás helyiségei: fêlszoba, konyha, zuhanyzó+WC, tároló, az ingatlan-nyilvántartás szerint alapterülete: 19 m², ehhez épített egy korábbi bérlő egy zuhanyzót + WC-t.
7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód
8. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az értékbecslés tárgyát képező lakás a szanalásra ítélt melléképületben helyezkedik el, melynek tartószerkezetei:

Alapozás:	Feltárás nem történt, valószínűleg téгла vagy kő sávalap.
Falazat:	Az épület hagyományos építési móddal készült égetett agyagtéglából. Külső kőporos vakolattal. Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik (felnedvesedett falak, táskás, hiányos vakolat).
Födém:	Feltárás nem történt, az épületek korát figyelembe véve a zárófödém gerendás fafödém épült. Az épülethez toldalékként hozzáépített korábbi tüzelőtároló és a zuhanyzó fölött nincs földém, felülről enyhe lejtésű tetőszerkezet zárja le.

Tetőszerkezet: Az épület méreteit tekintve valószínűleg a fedélszerkezet fából épült, félnyeregtes égetett agyagcserép héjazattal.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüemi vízhálózat a lakásba korábban bevezették.
- Szennyvízelvezetés közcsonnába történik.
- Közüemi gázellátás bevezetve. A lakásba a gázt nem kötötték be.
- A lakásban valószínűleg nincs fűtés.
- Elektromos energia ellátás léghálón bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

10. Az ingatlan fekvése:

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

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltos 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 értéksökkentő tényezők:

- A lakás szanálásra ítélt épületrészben helyezkedik el. A melléképületben kialakított lakás jelenlegi állapotában használhatatlan, valószínűleg még fűtés sincs benne. A lakás huzamosabb ideje üres, külső nyílászáróit OSB lapokkal lezárták.
- A falak felnedvesedtek, ami az alapszigetelés tönkremenetelét, illetve hiányát tükrözi. A falak a felnedvesedés és a karbantartás hiánya miatt vakolathianyosak, táskások.
- A külső térelhatároló falak nem felelnek meg a hőtechnikai követelményeknek.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezetben helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.

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 tényezők 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	Jó	1 szobás, frissen felújított, komfortos, hűtő-fűtő klíma, földszinti, hőszigetelt nyílászárók, utcai, nyugati tájolás.	25	356.000 Ft/m ²

Bókaytelep	Jó	3 szobás, erkélyes, magasföldszinti, házközponti fűtésű lakás 4 lakásos épületben, délnyugati tájolású, 10 m ² tároló.	86	312.800 Ft/m ²
Bókaytelep	Jó	1 szobás, földszinti, komfortos, gázkonvektoros társasházi lakás, 8 m ² -es terrasszal, kertkapcsolatos.	30	330.000 Ft/m ²
Bókaytelep, Üllői út	Felújított	1 szobás, kertkapcsolatos, cserépkályhás, komfortos udvari lakás.	38	302.600 Ft/m ²
Bókaytelep, Bartók Lajos utca	Újszerű	3 szobás, összkomfortos lakás, klímával, házközponti fűtéssel, hidromasszázs zuhanykabinnal, 3. emeleti.	79	302.500 Ft/m ²
Bókaytelep	Újszerű	2 szobás, összkomfortos lakás, gáz cirkófűtéssel, 6 lakásos társasházban, 2 éve teljes körűen felújították (nyílászárók, víz, gáz, tető).	70	278.600 Ft/m ²
Bókaytelep	Közepes	Nappali + 3 félszobás, társasházi lakás, összkomfortos gáz cirkófűtéssel, hőszigetelt homlokzat, udvari.	80	225.000 Ft/m ²
Bókaytelep	Újszerű	2 + 1/2 szobás, duplakomfortos lakás, gáz cirkófűtéssel (+ 3 db működő cserépkályha), 50 cm vastag hőszigetelt téglafalak, 5 lakásos osztatlan közös tulajdonban, használati megállapodással.	96	249.000 Ft/m ²
Bókaytelep, Kossuth Lajos utca	Felújított	2 +2 félszobás, duplakomfortos lakás, gáz cirkófűtéssel, 10 éves, 4 lakásos házban, I. emeleti, 4 m ² erkély, légkondicionált, redőnyös műanyag nyílászárók.	100	349.000 Ft/m ²
Bókaytelep, Petőfi utca	Jó	1 szobás, komfortos lakás, gázkonvektoros, terasz, 6 m ² tároló..	33	303.000 Ft/m ²
Bókaytelep	Közepes	2 szobás, komfortos lakás, gázkonvektoros fűtés (+ vegyes tüzelésű cserépkályha), földszinti, délkeleti tájolás..	83	277.100 Ft/m ²
Bókaytelep, Batthyány Lajos utca	Felújítandó	3 szobás, komfortos családi ház, lakható melléképülettel, garázzsal, ázott kúttal, kis pincével, földszinti, 540 m ² -es telken.	100	199.000 Ft/m ²
Átlagos kínálati m ² ár:				290.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az eszmei hányad alapján, az albetéthez tartozó beépítetlen terület, valamint az épületrész által elfoglalt terület értékét vettünk figyelembe, tekintettel a szanálásra ítélt épület műszaki állapotára.

A felépítmény forgalmi értéke:

$19 \text{ m}^2 \times 15.000 \text{ Ft/m}^2 = 285.000 \text{ Ft}$, azaz

Kétszáznyolcvanötezer forint

Megjegyzés: A felépítményt az általa elfoglalt földterület értékével vettük figyelembe.

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:

$(1087-248) \times 114/1000 \times 15.000 \text{ Ft/m}^2 \approx 1.440.000 \text{ Ft}$, azaz

Egymillió-négyszáznegyvenezer forint


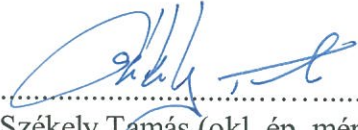
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

1.725.000 Ft, azaz Egymillió-hétszázhuszonötezer forint

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

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

Budapest, 2017. május 03.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1481 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.



Homlokzatok



Kert



Kert



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: 8000004/102103/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 150706/0/A/4 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Batthyány Lajos utca 52. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	19	1 0	114/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 121891/1/1997/1997.07.02

2. bejegyző határozat: 20653/1986/1986.04.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 20653/1986/1986.04.18

tűzelőtárolóval.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121891/1/1997/97.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE



Üllői út

Kossuth Lajos utca

Varosház utca

Barthányi Lajos utca

Baross utca

Baross utca

Wlassics Gy. utca

150831

150830

150829

150828

150827

150826

150825

150824

150823

150822

435

438

441

447

449

451

453

455

150835

150834

150833

150832

150831

150830

150829

150828

150827

150826

150825

150824

150823

150822

150821

150820

436

439

442

448

450

452

454

456

150836

150835

150834

150833

150832

150831

150830

150829

150828

150827

150826

150825

150824

150823

150822

150821

437

440

443

449

451

453

455

457

150837

150836

150835

150834

150833

150832

150831

150830

150829

150828

150827

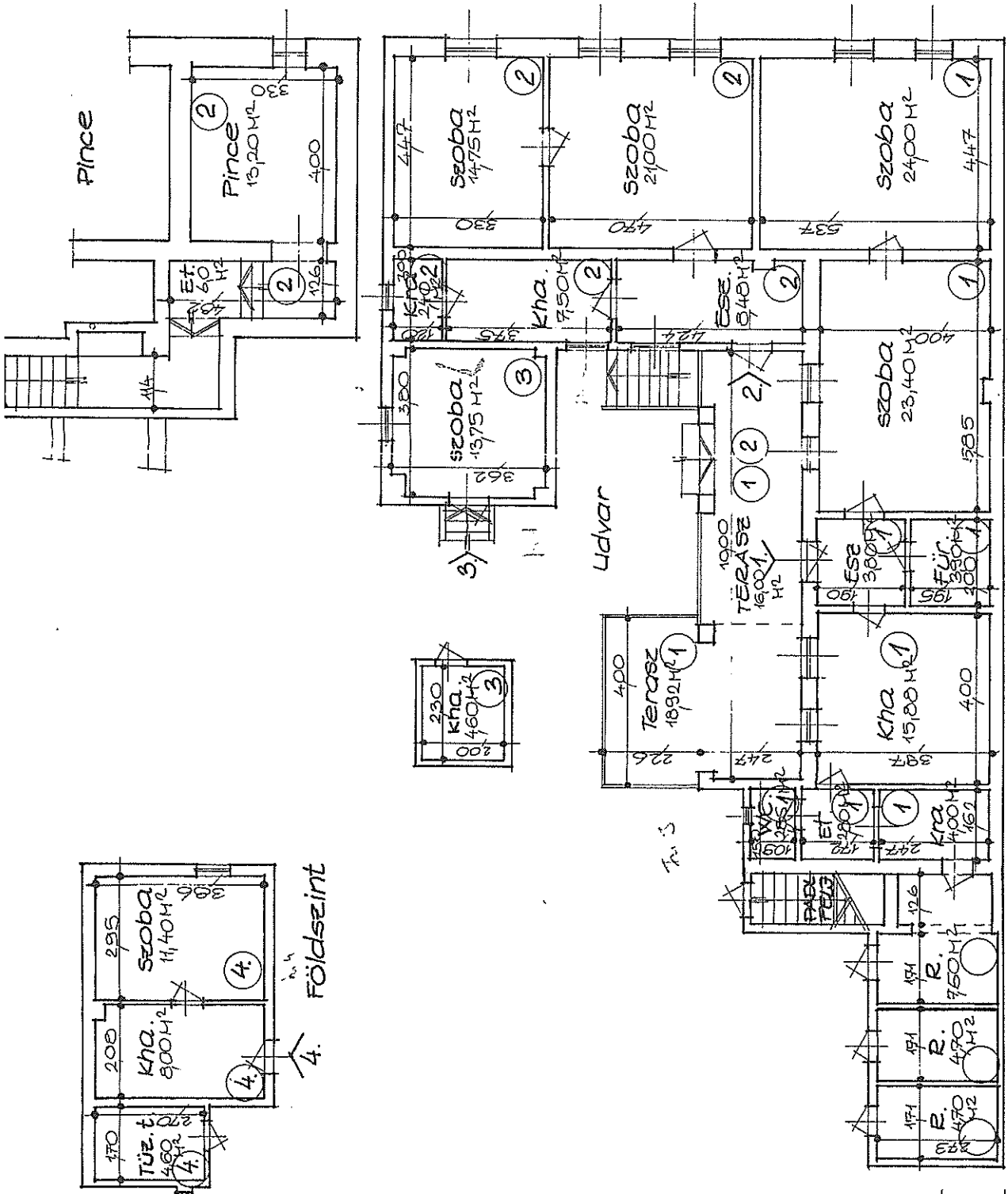
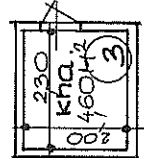
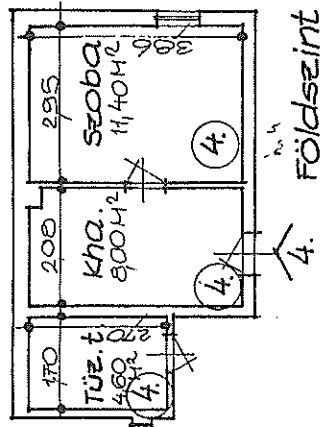
150826

150825

150824

150823

150822



ALAKÁS	AZ ALBETÉTI SZÁMA	TULAJDONOS
F. 1.	7938	150706/1
F. 2.	5413	150706/2
F. 3.	1835	150706/3
F. 4.	19140	150706/4

Helyszínrajz
 1:500
 1986.01.08

FŐVÁROSI INGATLANKÖZVETÍTŐ VÁLLALAT
 BP. XVIII. BATHYANYI SZ. TÁRSASÁGHÁZ
 PINCE, FÖLDSZINT
 FELMÉRŐ: VARGA SZILÁRDNÉ | KER. OSZT. VEZ. B. ÁNYAI SÁNDORNÉ