

Budapest XVIII., Rákóczi u. 35. fszt. 7. szám
(hrsz: 141197/0/A/5) 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. október 02.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Rákóczi u. 35. fszt. 7.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2017.05.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Lakás
 - Helyrajzi szám: 141197/0/A/5
 - Területe: 32 m²
 - Eszmei hányad: 67/1000
 - 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., Rákóczi u. 35. fszt.7. szám alatt elhelyezkedő 32 m² alapterületű társasházi lakás forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 1080 m² kiterjedésű telek 67/1000-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, a múlt század első felében épült, részben alapincézett társasház egyik lakása.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Laminált padló	Közepes	Festés	Közepes
Konyha	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes
Kamra	-	-	Festés	Elhasználódott
Zuhanyzó + WC	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó + közepes

A fszt.7 sz. lakás alapterülete összesen: 32 m².

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

A részben alapincézett, egyszintes épületből álló felépítmény hagyományos szerkezeti rendszerű. Az ingatlan a Törvény u. és a Rákóczi u. sarkán helyezkedik el, a lakás bejárata az udvarra nyílik.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap készült.
- Felmenő falak: A főfalak kisméretű illetve homokkő téglából épült 38 cm vastagságban. A pincefalak terméskőből és égetett agyagtéglából épültek. Az épületet a közelmúltban Dryvit hőszigetelő rendszerrel látták el. A felmenő falakon a konyhában felnedvesedés tapasztalható, amely az alapszigetelés hiányára, vagy tönkremenetelére utal.
- Födém szerkezet: A pince fölött célgerendák közti téglabetétes (poroszsüveg) illetve monolit vasbeton födém, a földszint fölött borított gerendás fafödém épült. A konyha fölötti födém szerkezet enyhén hasas.
- Tetőszerkezet: A zárófödém fölé álló- illetve döltszékes fa szerkezetű nyeregtető épült bitumenes alapanyagú hullámlemez héjazattal.

8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüemi gázellátás. Gázóra van, a lakásba történő bekötő vezeték levágva.
- A lakás fűtését fali elektromos radiátorok, 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:

A vizsgált ingatlan Újpestertelepen, Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nehézkes: a 266-os autóbuszok az Ady Endre utcában, a 184-es és a 284E jelzésű autóbuszok a Kisfaludy utcában (~ 350 m), a 166-os és a 84E jelű autóbuszok a Nemes úton közlekednek (~ 650 m).

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt a kamrában felázott. Az épület homlokzatán felnedvesedés nyoma nem látszik, valószínűleg a korábban elkészült külső hőszigetelés eltakarja.
- A alaprajzi kialakítása (konyhából nyílik a zuhanyzó és a WC), épületen belüli elhelyezkedése kedvezőtlen.
- A lakás elektromos fűtéssel rendelkezik.
- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Összközműves ingatlan, gondozott kert.

- Az épület karbantartott, homlokzati felújítása, külső hőszigetelése, a tető héjazat cseréje a közelmúltban megtörtént.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosított.
- A lakás komfortosított, esztétikai felújítását a közelmúltban elvégezték.

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
Újpétertelep, Kisfaludy utca	Újszerű	4 szobás, 3. emeleti, téglalapítású, duplakomfortos belső kétszintes lakás házközponti fűtéssel, egyedi méréssel, 16 m ² erkély, klíma, lift, délnyugati tájolás.	77	389600
Újpétertelep, Podhorszky utca	Közepes	1 szobás, földszinti, téglalapítású, komfortos lakás, gázkonvektor, önálló garázs, 100 m ² kertrész.	33	390900
Újpétertelep	Közepes	2 szobás, összkomfortos, gázcirkós lakás 3 lakásos udvarban, 150 m ² saját kertrész, udvari beálló, délnyugati tájolás.	60	381700
Újpétertelep, Vasút utca	Felújított	3+1/2 szobás, összkomfortos, házközponti fűtés, 1. emeleti lakás, új nyílászárók, 23 m ² erkély, udvari beálló.	85	308200
Újpétertelep	Közepes	1 szobás, komfortos földszinti lakás, gázkonvektor, tároló, tetőterasz, keleti tájolás.	32	437200
Újpétertelep, Stefánia utca	Jó	3 szobás, összkomfortos családi ház, gázcirkó, és vegyes tüzelésű kazán, pince, tároló, önálló garázs, 804 m ² telek.	97	402100
Átlagos m ² ár:				385.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~40 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, megközelíthetőségére is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

A lakáshoz tartozó telek területe: $(1080 \text{ m}^2 - 436 \text{ m}^2) \times 67/1000 \approx 43 \text{ m}^2$.

$43 \text{ m}^2 \times 23.000 \text{ Ft/m}^2 = 989.000 \text{ Ft}$, azaz

Kilencszáznolcvankilencezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$32 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ Ft/m}^2 = 6.400.000 \text{ Ft}$, azaz

Hatmillió-négyszázezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:



7.389.000 Ft, azaz

Hétmillió-háromszáznolcvankilencezer 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. október 02.

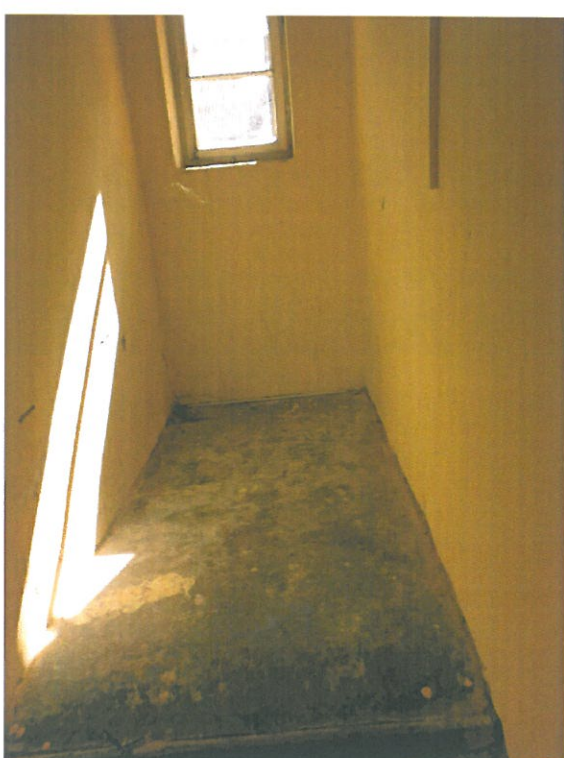
 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit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



Szoba



Konyha



Kamra



Zuhanyzó+WC



Bejárat



Udvari homlokzat



Udvar



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/213014/2017

2017.05.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 141197/0/A/5 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Rákóczi utca 35. ajtó:7.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	16	1 0	35/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999987/1999/			törölő határozat: 100053/1/1998/94.03.17	
lakás	32	1 0	67/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 100053/1/1998/1994.03.17				

2. bejegyző határozat: 86565/2/1994/1993.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 86565/2/1994/1993.12.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

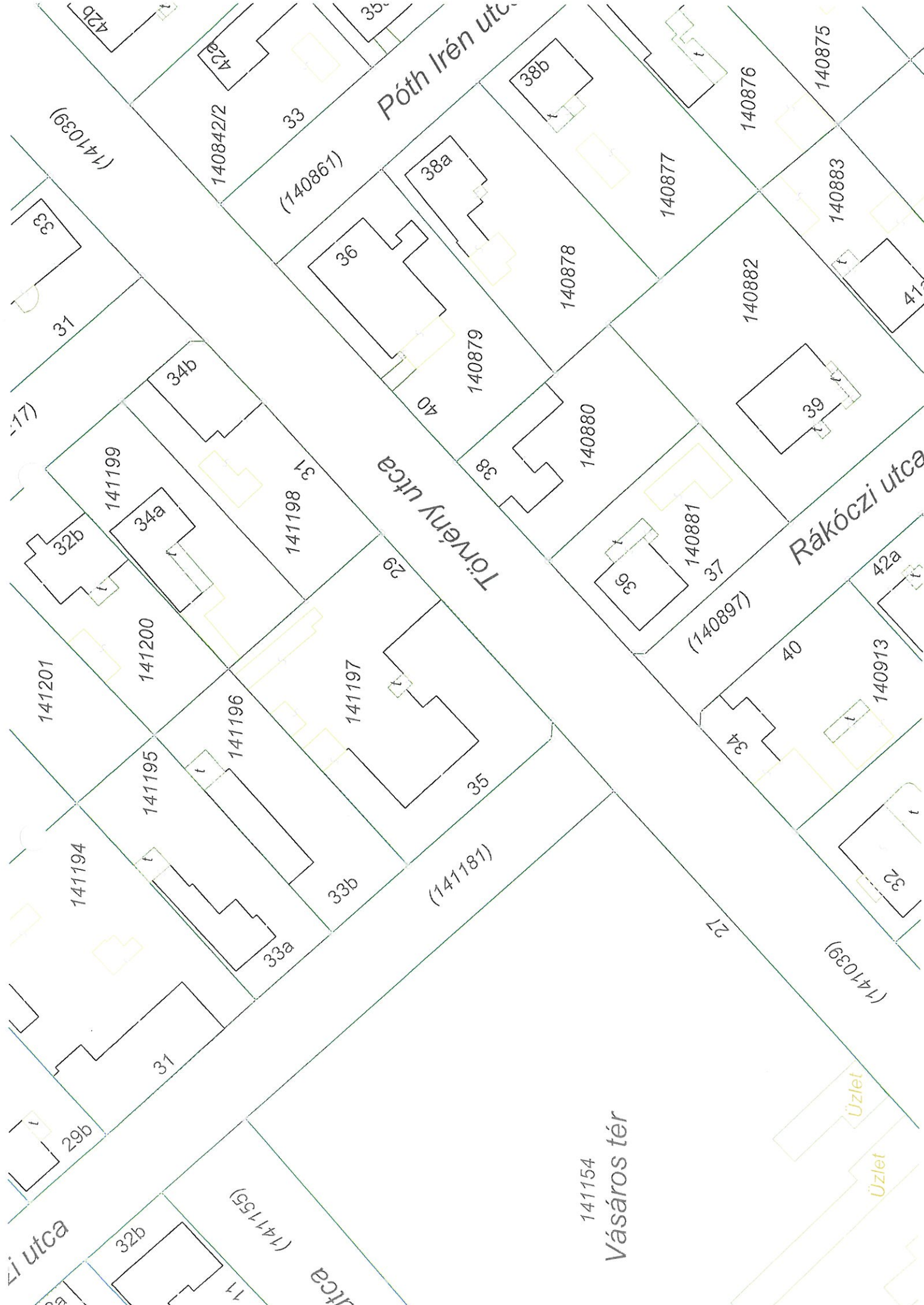
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE



Póth Irén utca

Törvény utca

Rákóczi utca

Vásáros tér

140842/2

(140861)

36

38a

38b

140877

140876

140875

140883

140882

140878

140879

140880

39

141198

31

141199

34a

34b

38

40

140881

37

(140897)

40

42a

141201

141200

141195

141196

141197

29

35

141194

141195

141196

141197

(141181)

33b

33a

36

40

42a

140913

zi utca

32b

(141155)

tca

141154

Üzlet

Üzlet

(141039)

32

37

29b

27

33

31

(17)

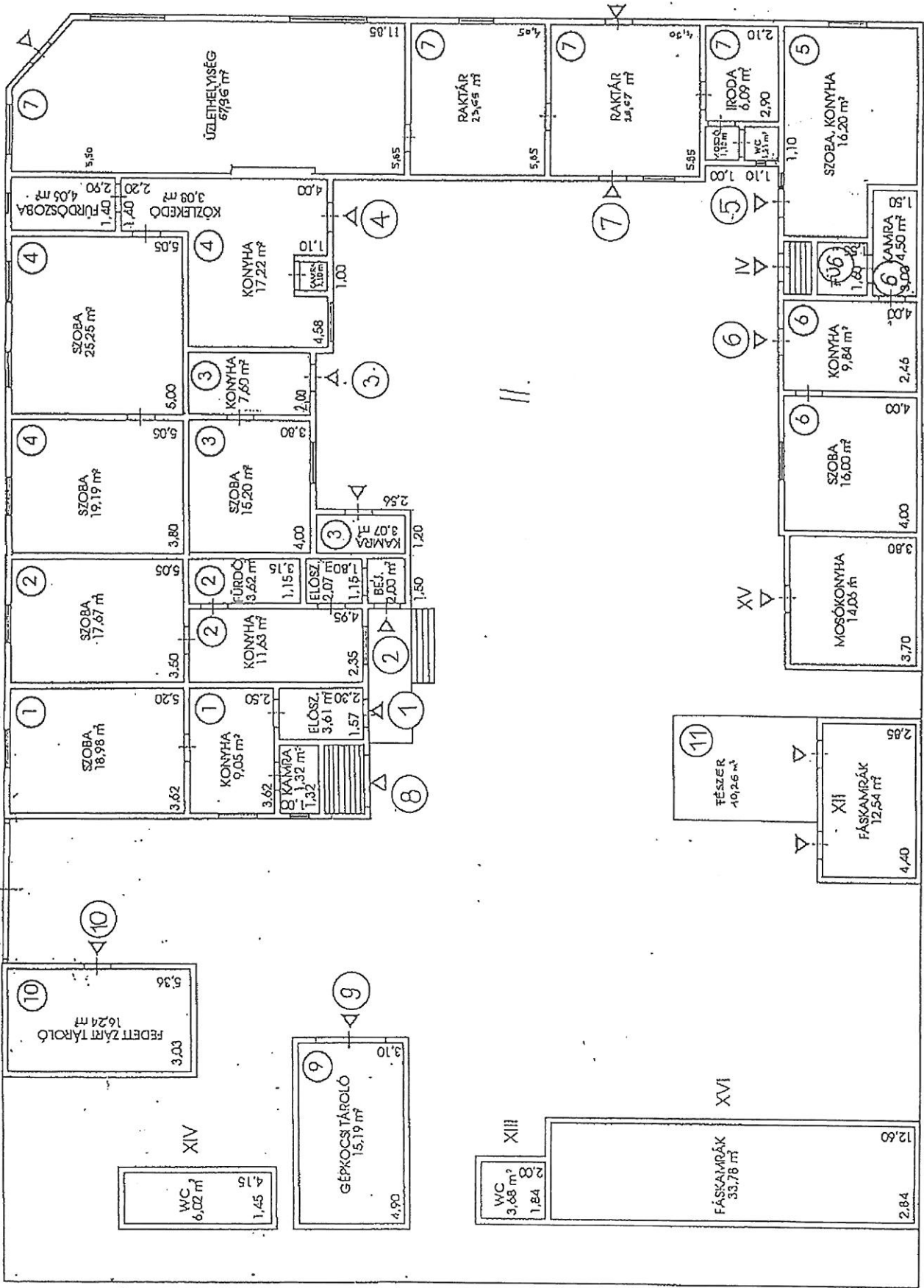
(141039)

42b

42a

35

41



Budapest, XVIII. Rákóczi u. 35.(HRSZ.141197) lakóépület felmérése. Fszf alaprajz.