

Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 113. fszt. 9.
(Hrsz: 149769/0/B/8) 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, 2017. április 18.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 113. fszt. 9.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 149769/0/B/8
 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Eszmei hányad: 73/1000
 - A lakás alapterülete: 28 m²
 - 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 m²
A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe: $(888-314)73/1000= 42 \text{ m}^2$
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. 9. szám alatt fekvő, 17 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 888 m²-es telek 73/1000-ed részével.
6. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdon lagra 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	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 17 m²
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 döltszékes, középszeelemenés félnyereg tető. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros

elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. A tető héjazata lécezésre rögzített sík pala. Az épület héjazata a közelmúltban elvégzett fakivágás során a szomszédos, fszt. 8. sz. lakás fölött megsérült, javítása folyamatban.

9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzeti vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzeti gázellátás a telekhatáron belül. A lakásba a gáz nincs bekötve.
- A lakásban jelenleg nincs fűtés és melegvíz ellátás, a konyhában csak egy hideg vizes falikút van.
- 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 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, alapincézetlen lakás. Külső, 30 cm vastag térelhatároló falazata hőtechnikai szempontból nem kielégítő.
- A lakásban jelenleg, nincs fűtés, a gáz nincs bevezetve.
- 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 lakás belmagassága ~2,30 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).
- A külső műanyag nyílászárók hőszigetelt üvegezésűek.

14. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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.

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, magashöldszinti, 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 terasszal, 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	83	277.100 Ft/m ²

		tüzelésű cserépkályha), földszinti, délkeleti tájolás..		
Bókaytelep, Batthyány Lajos utca	Felújítandó	3 szobás, komfortos családi ház, lakható melléképülettel, garázzsal, ásott 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 így kialakult kínálati átlagárát ~57 %-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: $(888-243-71) \times 73/1000 \approx 42 \text{ m}^2$.

$42 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 924.000 \text{ Ft}$, azaz
kilencszázhuszonnégyezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$17 \text{ m}^2 \times 70.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.190.000 \text{ Ft}$, azaz
Egymillió-százkilencvenezer forint


Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

2.114.000 Ft, azaz Kettőmillió-száztizennégyezer forint

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

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

Budapest, 2017. április 18.


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



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: 8000004/102117/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 149769/0/B/8 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Bókay Árpád utca 113. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	17	0 1	73/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

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

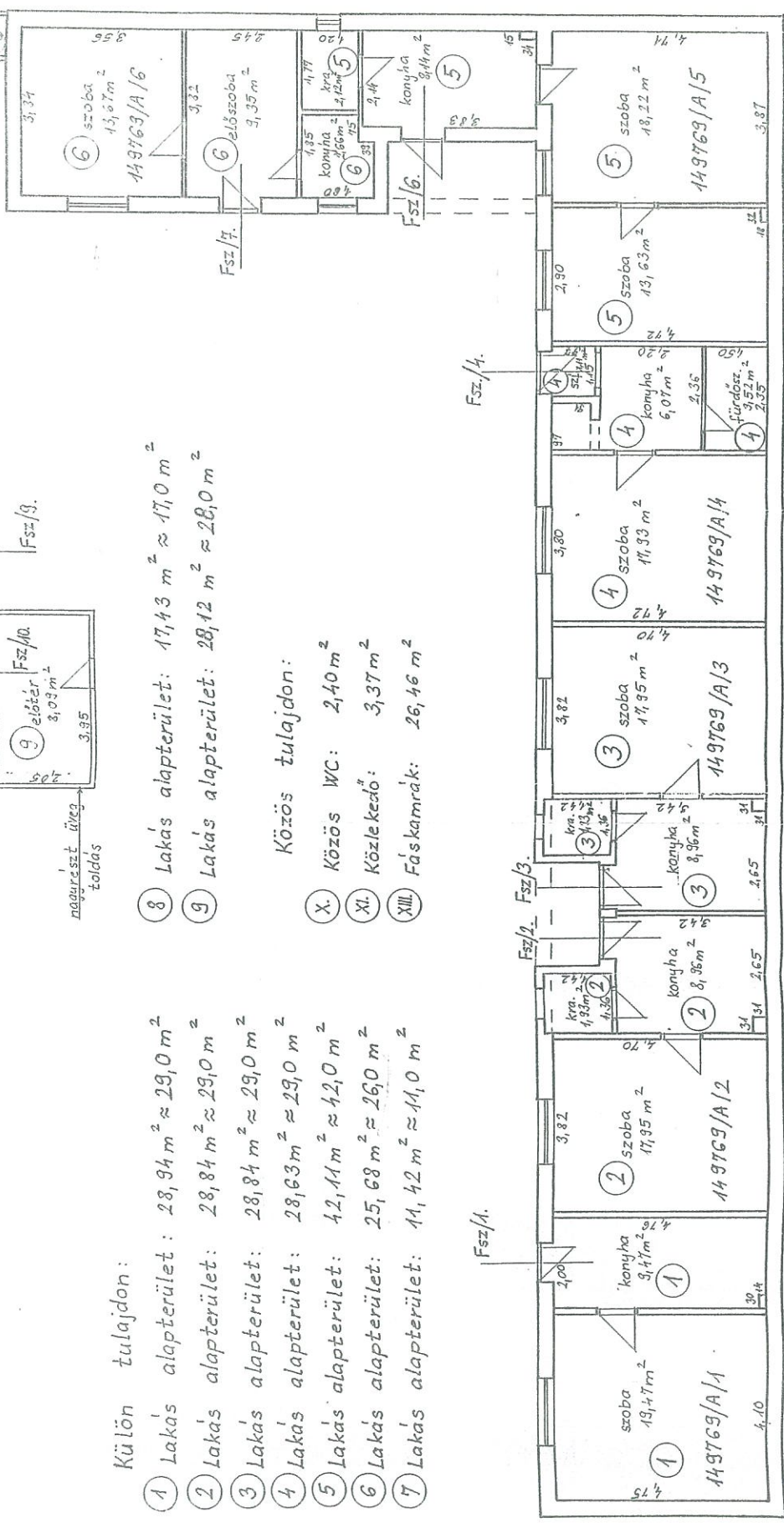
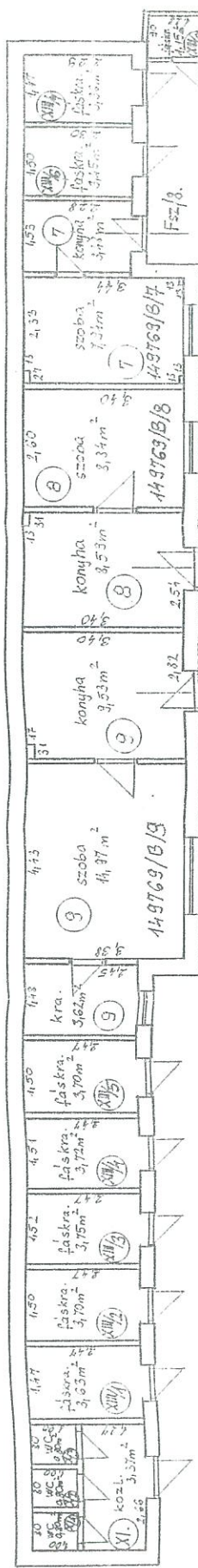
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





Külön tulajdon:

- ① Lakás alapterület: 28,94 m² ≈ 29,0 m²
- ② Lakás alapterület: 28,84 m² ≈ 29,0 m²
- ③ Lakás alapterület: 28,84 m² ≈ 29,0 m²
- ④ Lakás alapterület: 28,63 m² ≈ 29,0 m²
- ⑤ Lakás alapterület: 42,41 m² ≈ 42,0 m²
- ⑥ Lakás alapterület: 25,68 m² ≈ 26,0 m²
- ⑦ Lakás alapterület: 11,42 m² ≈ 11,0 m²

- ⑧ Lakás alapterület: 17,43 m² ≈ 17,0 m²
- ⑨ Lakás alapterület: 28,12 m² ≈ 28,0 m²

Közös tulajdon:

- X. Közös WC: 2,40 m²
- XI. Közlekedő: 3,37 m²
- XIII. Fűkamrák: 26,46 m²

BUDAPEST, XVIII. ker., Bókay út 113.
 Lakóépület felmérési terve
 Földszinti alaprajz
 K-né Veres Valéria SZT-2-12-008
 M=1:100
 E