

Budapest XVIII., Bókay Árpád u. 113. fszt. 10.
(Hrsz: 149769/0/B/9) 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. 10.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

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

- Helyrajzi szám: 149769/0/B/9
- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 117/1000
- 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: $(888-314) \times 117/1000 = 67 \text{ m}^2$

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. 10. szám alatt fekvő, 28 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 888 m²-es telek 117/1000-ed részével.

6. **Az igényelt vagyoneértékelési 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	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Fürdőszoba -WC	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 28 m² + 8 m² előtér (beépített veranda)

Megjegyzés:

- Az alaprajzon előtérnek jelölt helyiségben (mely a lakás alapterületébe nem került beszámításra) alakították ki a konyhát.
- A melléképülethez épített fűskamrában alakították ki a fürdőszobát.

8. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Alapozás:	Feltárás nem történt, valószínűleg téglá vagy 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, középszelemenes 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 fszt. 8. sz. lakás fölött megsérült, javítása folyamatban.

9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcatornába történik.
- Közüemi gázellátás a telekhatáron belül. A lakásba a gáz nincs bekötve.
- A lakásban jelenleg nincs fűtés, a melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás léghábelen 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 aszfalozott 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 lakásban jelenleg, nincs fűtés, a gáz nincs bevezetve.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen (az utólagos komfortosítás során a fűtőkamrából választották le a fürdőt, a vékony falazatú zárt verandában alakították ki a konyhát), fal- és padlóburkolatai elhasználódott állapotúak. Mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel.
- A lakás belmagassága ~2,30 m, a fürdőszobában ~2,10m. A fürdőszobát a fűtőkamrából választották le, fölötte bitumenes lemezfedésű lapos tető készült.

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, magashőszintű, 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 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 így kialakult kínálati átlagárát ~50 %-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) x 117/1000 ≈ 67 m².

67 m² x 22.000 Ft/m² = 1.474.000 Ft, azaz

Egymillió-hétszáznegyvenhétezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

28 m² x 90.000 Ft/m² = 2.520.000 Ft, azaz

Kettőmillió-ötszázhuszezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

3.994.000 Ft, azaz Hárommillió-kilencszázkilencvennégyezer 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. 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.

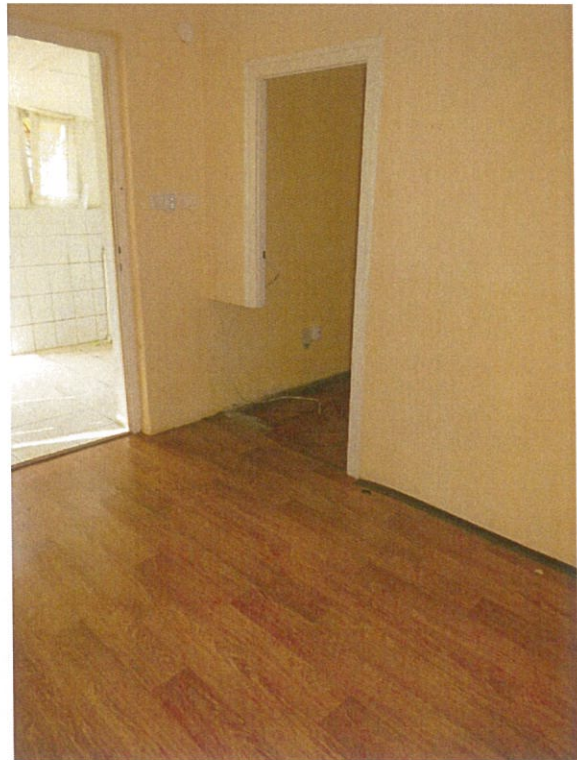
.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



Korábban konyhaként funkcionáló helyiség



Fürdőszoba



Zárt verandában kialakított konyha



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: 8000004/102128/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 149769/0/B/9 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Bókay Árpád utca 113. földszint. ajtó:10. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	28	0 1	117/1000	önkormányzat
-------	----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 223656/1/2003/03.07.02

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. + 8 m2 terasz.

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



Wlassics Gy.

Bókay Árpád utca

Garay utca

Bókay Árpád utca

Dobozi utca

Vércse utc

149677

149684

149685

149687/1

149687/2

149687/3

149778

149779

149780

149781

149782

149783

149784

149785

149786

149789

149683

149684

149685

149687/1

149687/2

149687/3

149778

149779

149780

149781

149782

149783

149784

149785

149786

149789

114

112

110

111

116

109

107

13a

13b

15a

15b

124

122

120

118

120

116

115

113

117

149689

149690

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

117

130

132

134

128

126

120

119

117

149250

149251

149252

149249

149253

149254

149255

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

149701

149702

149703

149704

149705

149706

149695

149691

149692

149693

149695

149696

149697

149698

149699

149700

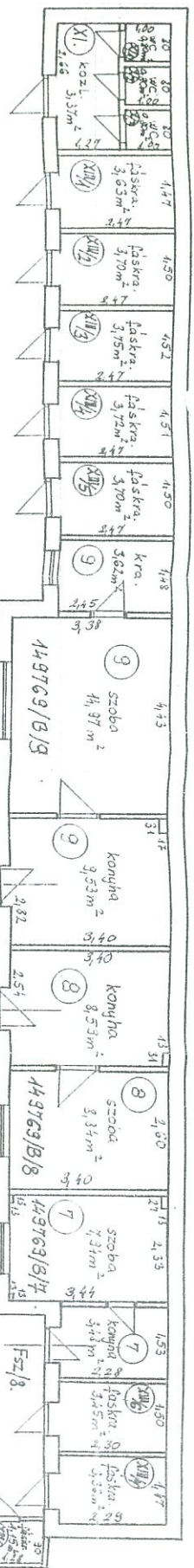
149701

149702

149703

149704

149705

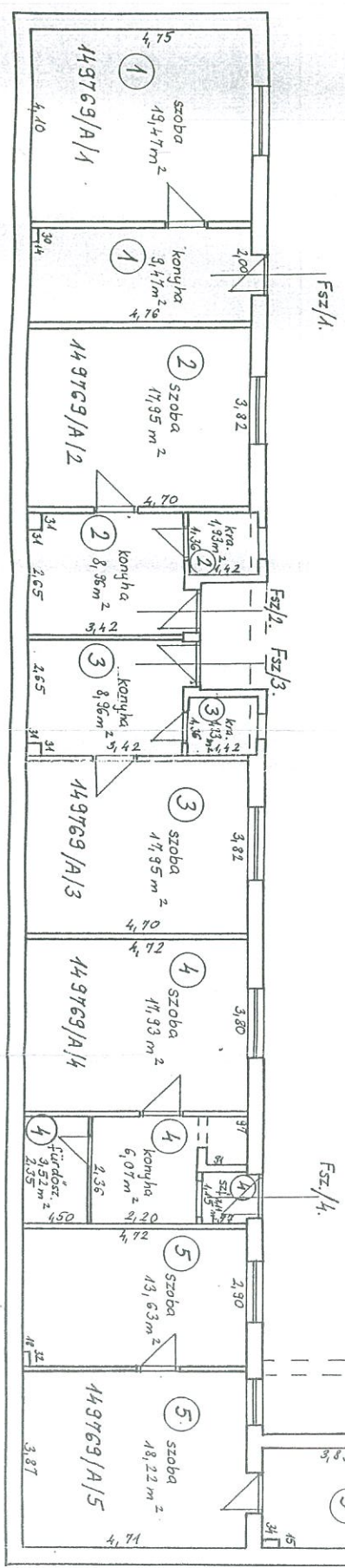


Külön tulajdon:

- 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: 44,42 m² ≈ 44,0 m²

Közös tulajdon:

- ⑧ Lakás alapterület: 17,43 m² ≈ 17,0 m²
- ⑨ Lakás alapterület: 28,12 m² ≈ 28,0 m²
- X. Közös WC: 2,40 m²
- XI. Közlekedő: 3,37 m²
- XIII. Fűskamrák: 26,46 m²



BUDAPEST, XVIII. ker., Bókay út 4/3.

Lakóépület felmérési terve

Földszinti alaprajz

K-ne' Veres Valéria SZT-2-12-008

M=1:100

E