

Budapest XX., Gábor u. 20/A. szám
(hrsz: 172205) 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:** 1203 Budapest Gábor u.20/A.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2017.09.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar, gazdasági épület
 - Helyrajzi szám: 172205
 - Területe: 229 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
- 4. A megbízás tárgya:**
Természetben a Budapest XX., Gábor u. 20/A. szám alatt fekvő családi házas ingatlan forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 229 m² kiterjedésű telekkel.
- 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 közepén épült családi ház.
Helyiségek, és burkolataik:

Földszint:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Nagyzoba (bővítmény)	22,42	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	11,48	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	8,81	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	3,57	Kerámia lap	Közepes	Fa lambéria + festés	Elhasználódott + Elhasználódott
Konyha	9,70	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés + fa lambéria	Közepes + Elhasználódott + Elhasználódott
Fürdőszoba	3,53	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + Elhasználódott
Közlekedő	8,23	Szőnyegpadló + PVC + parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Az épület alapterülete: 67,74 m² ≈ 68 m².

Melléképület:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Kazánház	2,66	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Tároló	11,18	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A melléképület alapterülete: $13,84 \text{ m}^2 \approx 14 \text{ m}^2$.

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Az épület hagyományos építési móddal épült

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy kő sávalap. Az épület homlokzatán több helyen is süllyedésre utaló repedések észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak 30 cm vastag téglafalak.
- Födém: Feltárás nem történt, a teherhordó falakra valószínűleg borított gerendás fafödém épült, a bővítéssel megépült nagyszoba fölött vasbeton födém készült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú döltszékes félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel. Az épület hátsó ormfala megdőlt. Az épületbádogozás korának megfelelő. A lapos tető csapadékvíz elleni szigetelése sérült, a belső szoba beázik.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüemi vízellátás.
- Közüemi szennyvízelvezetés.
- Közüemi gázellátás.
- Az épület fűtését a melléképületben elhelyezett gáz cirkó (tartalék: szilárd tüzelésű kazán), meleg víz ellátását hőtárolós 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.

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pesterzsébet központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: a 66-os autóbusz, a valamint az 51-es és 52-es villamosok a Jókai Mór úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak a Mester u. (Ferenc körút), illetve az M3 metró Határ úti megállójával.

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan Pesterzsébet központjától távol található, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.

- Az épület falazatán az alapszigetelés meghibásodására utaló felnedvesedés tapasztalható.
- A lakóépület mind esztétikailag, mind gépészetileg felújítást igényel. Az épület fűtése nem működik, a kazán felújítást, vagy teljes cserét igényel.
- A telek mérete kicsi, szűk udvar (229 m²). Az épület alaprajzi elrendezése kedvezőtlen.
- Az épület külső térelhatároló falazata, külső nyílászárói hőtechnikai szempontból nem megfelelő, a lakás több helyisége penészesedik.
- A legbelső szoba beázik, a fölttte lévő lapos tető bitumenes szigetelése sérült.
- Az épület hátsó oromfala megdőlt, rajta több helyen is süllyedésre utaló repedések észlelhetők.
- A két kisebb szoba padlószintje ~ 5-8 cm-rel mélyebben van, mint a többi helyisége.
- A melléképület sarkai megnyíltak, balesetveszélyes, bontandó épületrész. A melléképületben kapott helyet a gázóra és a fűtést biztosító cirkó is, melyet az épület bontásakor ezek áthelyezésével is számolni kell.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Előkertés önálló családi házas ingatlan.
- Az ingatlan az alapközművekkel ellátott, összkomfortos épület.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosított.
- Az ingatlan csendes, nyugodt környezetben helyezkedik el.

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	Telek (m ²)	Alapt. (m ²)	Kínálati m ² ár
20. ker. Erzsébetfalva, Gábor utca	Felújított	4 szobás duplakomfortos 2 lakásos (90 + 50 m ² -es) családi ház, gázcirkós, garázs, 10 m ² pince, a házat szigetelték.	480	140	274300
20. ker. Erzsébetfalva, Gábor utca	Nincs adat	1 szobás, komfortos, ikerház, konyha és fürdőszoba külön helyiségben.	70	40	250000
20. ker. Erzsébetfalva, Hosszú utca	Felújított	3 szobás, összkomfortos, 1976-ban épült családi ház, 2010-ben teljes körűen felújított, gáz kombi cirkó, kültéri beálló..	253	117	269200
20. ker. Erzsébetfalva, Valéria utca	Közepes	2 szobás, összkomfortos családi ház, gáz cirkós (+ vegyes tüzelésű kazán), földszinti, önálló garázs.	270	85	276500
20. ker. Erzsébetfalva	Jó	5 szobás, duplakomfortos, belső	630	160	243100

		kétszintes családi ház, gázkazán, számos melléképület, önálló garázs			
20. ker. Erzsébetfalva, József Attila utca	Jó	3+2 félszobás, duplakomfortos, 2 szintes, 2 generációs, tetőteraszos családi ház, gáz cirkó, 2 állásos garázs	348	193	222800
20. ker. Erzsébetfalva, Rákóczi utca	Felújítandó	3+1/2 szobás, 2 lakásos (utcai épület tetőtér beépítéses, az udvari egyszintes), a ház gépészete és a nyílászárók egy része hiányzik, garázs.	588	115	146300
20. ker. Erzsébetfalva, Rákóczi utca	Közepes	3 szobás, összkomfortos, családi ház, gázkazán, 30 m ² -es vízzel, villannyal ellátott tároló, 15 m ² garázs, 12 m ² pince.	478	80	275000
20. ker. Erzsébetfalva, Hítel Márton utca	Jó	6+2 félszobás, összkomfortos 4 külön bejáratú lakásból álló családi ház (63, 68, 60 és 67 m ²), külön mért közművek, házközponti fűtés egyedi méréssel, műanyag ablakok, hőszigetelt épület, klimatizált lakások	590	258	329500
Átlagos m ² ár:					254.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagát ~26 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és készültségi fokára is.

A telek forgalmi értéke:

229 m² x 20.000 Ft/m² = 4.580.000 Ft, azaz
Négymillió-ötszáznyolcvanezer forint

Az épület forgalmi értéke:

68 m² x 120.000 Ft/m² = 8.160.000 Ft, azaz
Nyolcmillió-százhatvanezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:


12.740.000 Ft, azaz

Tizenkétmillió-hétszáznegyvenezer forint


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

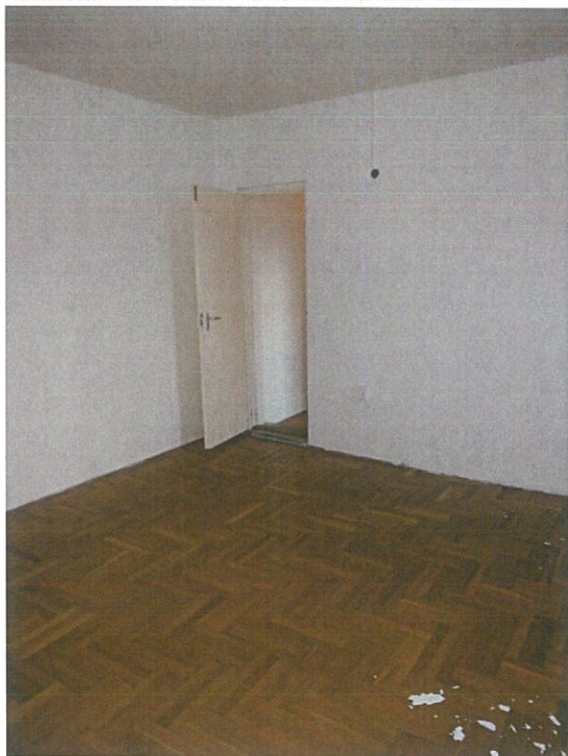
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 24.


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. N. 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. N. Zrt.



Belső szoba (bővítmény)



Szoba



Konyha



Fürdőszoba + WC



Az előszoba padlószintje magasabb, mint a szoba és közlekedő padlószintje



Közlekedő



Kisszoba



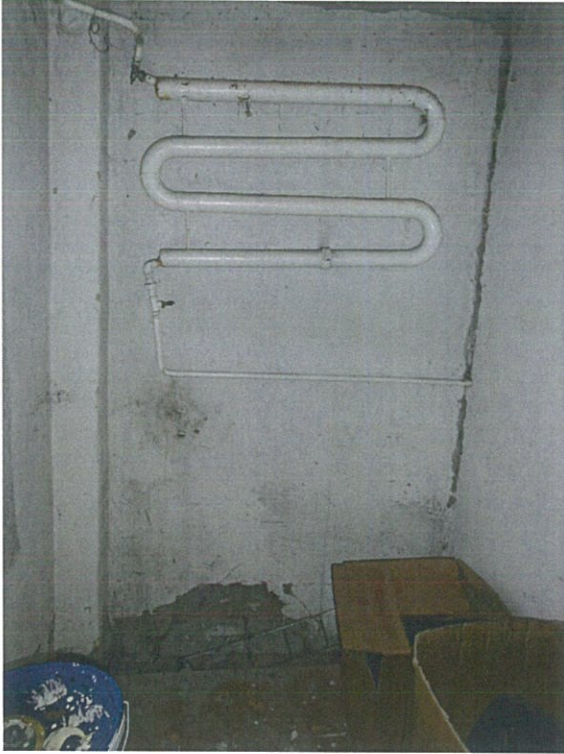
Padlástér



Szoba és kazánház fölötti lapos tető



Megdőlt macskalépcső



Melléképület, megnyílt sarkok



Keskeny udvar, háttérben a melléképület



Előkert

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: 8000004/421773/2017

2017.09.07

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 172205 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Gábor utca 20/A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------------

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 229 0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147622/1/2013/2013.09.16.

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP 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

Nem hiteles tulajdoni lap