

Budapest XVIII., Csapó u. 12. fszt. 7. szám
(hrsz: 151409/0/A/7) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2019. január 28.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Csapó u. 12. fszt. 7.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2019.01.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
- Helyrajzi szám: 151409/0/A/7
- Területe: 17 m²
- Eszmei hányad: 17/304
- 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 Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. A megbízás tárgya:

Természetben a Budapest XVIII., Csapó u. 12. fszt.6. szám alatt elhelyezkedő 17 m² alapterületű társasházi egyéb helyiség forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 578 m² kiterjedésű telek 17/304-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:

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Egyéb helyiség	11,86	Beton	-	Festés	Elhasználódott
Konyha	4,87	Műkö	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A fszt.6. sz. egyéb helyiség alapterülete összesen: 16,73 m² ≈ 17 m².

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Az épület hagyományos építési módban, alapincézetlenül, földszintes szintmagassággal épült.

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglából falazott sávalap. Talajnedvesség elleni szigetelés valószínűleg nem készült vagy tönkrement, erről a falak állapota tanúskodik. Utólagos szigetelést igényel.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. A vakolat a falak vízesedése miatt hullik.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve valószínűleg borított gerendás fafödém épült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete hagyományos fából készült állószékes nyereg-, illetve bakdúcos félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel.

8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

A helyiségbe kizárólag az elektromos áramot kötötték be.

- Vízellátás: Közüzeti vízhálózat telekhatáron belül (a helyiség vízellátással nem rendelkezik).
- Az épület szennyvízelvezetése közcsatornába történik.
- Közüzeti gázellátás a telekhatáron belül. A helyiség vezetékes gázellátással nem rendelkezik.
- A helyiség fűtéssel, melegvíz ellátással nem rendelkezik.
- Elektromos energia ellátás léghébeven bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értébecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 93-as autóbusz a Darányi Ignác utcában (buszmegálló ~ 80 m-re), és a 136E jelű autóbuszok, a Barta Lajos utcában közlekednek (buszmegálló ~ 200 m-re), melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró végállomásával.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épületek falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt felázta.
- A helyiség mind esztétikai, mind gépészeti felújítást igényel.
- A helyiség fűtéssel nem rendelkezik, közműellátása hiányos, csak az elektromos áramot vezették be.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés)
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás nincs biztosítva.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

13. Az értébecslés 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
Liptáktelep	Felújítandó	1 szobás, téglalapítású, összkomfortos, gázcirkós házrész, udvari beálló.	40	374800

Bókaytelep	Felújított	2+1/2 szobás, összkomfortos, földszinti, gázcirkós házrész, saját gépkocsi beálló különálló kapun keresztül, 75 m ² lekerített terület.	88	221600
Bókaytelep	Jó	1+2x1/2 szobás, összkomfortos, földszinti, gázcirkós udvari lakás, 2008-ban fűtőkorszerűsítés, nyílászárócseré, szúnyogháló, redőny, villany és vízvezeték csere.	81	432100
Bókaytelep	Közepes	2 + 1/2 szobás amerikai konyhás lakás 6 lakásos udvarban.	64	350600
Liptáktelep	Újszerű	2 szobás, 1. emeleti összkomfortos lakás 3 szintes társasházban, házközponti fűtés egyedi méréssel, délkeleti tájolás, udvari beálló.	56	473200
Liptáktelep, Klapka György u.	Közepes	1 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás, északkeleti tájolás.	29	500000
Liptáktelep, Parázs utca	Új építésű	2 + 2 félszobás, duplakomfortos 2 szintes lakás, kondenzációs gáz cirkó, 20 cm dryvit szigetelés, AA++ energiatanúsítvány, udvari terasz, 2 erkély.	110	477300
Liptáktelep	Jó	3 szobás, összkomfortos 2. emeleti lakás, házközponti fűtés egyedi méréssel, 3 franciaerkély, délkeleti tájolás.	72	472100
Bókaytelep	Jó	1 szobás, összkomfortos lakás, 125 m ² kertész kizárólagos használattal, 7 m ² tároló, délkeleti tájolás.	38	435500
Bókaytelep, Üllői út	Közepes	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás 8 lakásos társasházban, 2004-ben volt felújítva (vízvezeték, villany, burkolatok).	54	379600
Bókaytelep	Jó	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros lakás 3 lakásos társasházban, 18 m ² pince.	80	375000
Liptáktelep, Darányi Ignác u.	Jó	2 szobás, komfortos, gázkonvektoros, szigetelt házrész, 360 m ² leválasztott saját kertész, önálló garázs.	74	345900
Átlagos m ² ár:				403.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagát ~70 %-kal csökkentettük, tekintettel a helyiség és az épület műszaki állapotára is.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
2.040.000 Ft, azaz
Kétmillió-negyvenezer forint**

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

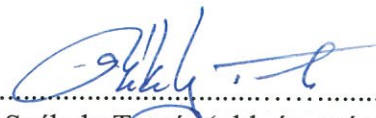
15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2019. január 28.

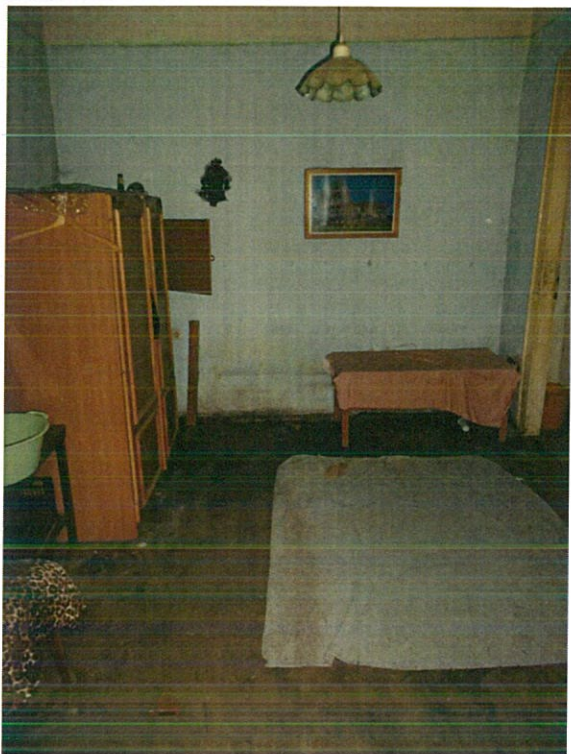


.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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.



Egyéb helyiség



Konyha

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: 8000004/22557/2019

2019.01.15

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 151409/0/A/7 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Csapó utca 12. ajtó:7.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	17	0 0	17/304	állami
----------------	----	-----	--------	--------

Bejegyző határozat: 89944/1/1996/1995.10.27

1. bejegyző határozat: 89944/1/1996/96.04.16
Társasház

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 89944/1996.IV.13.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE



Nyerges köz

Nyerges köz

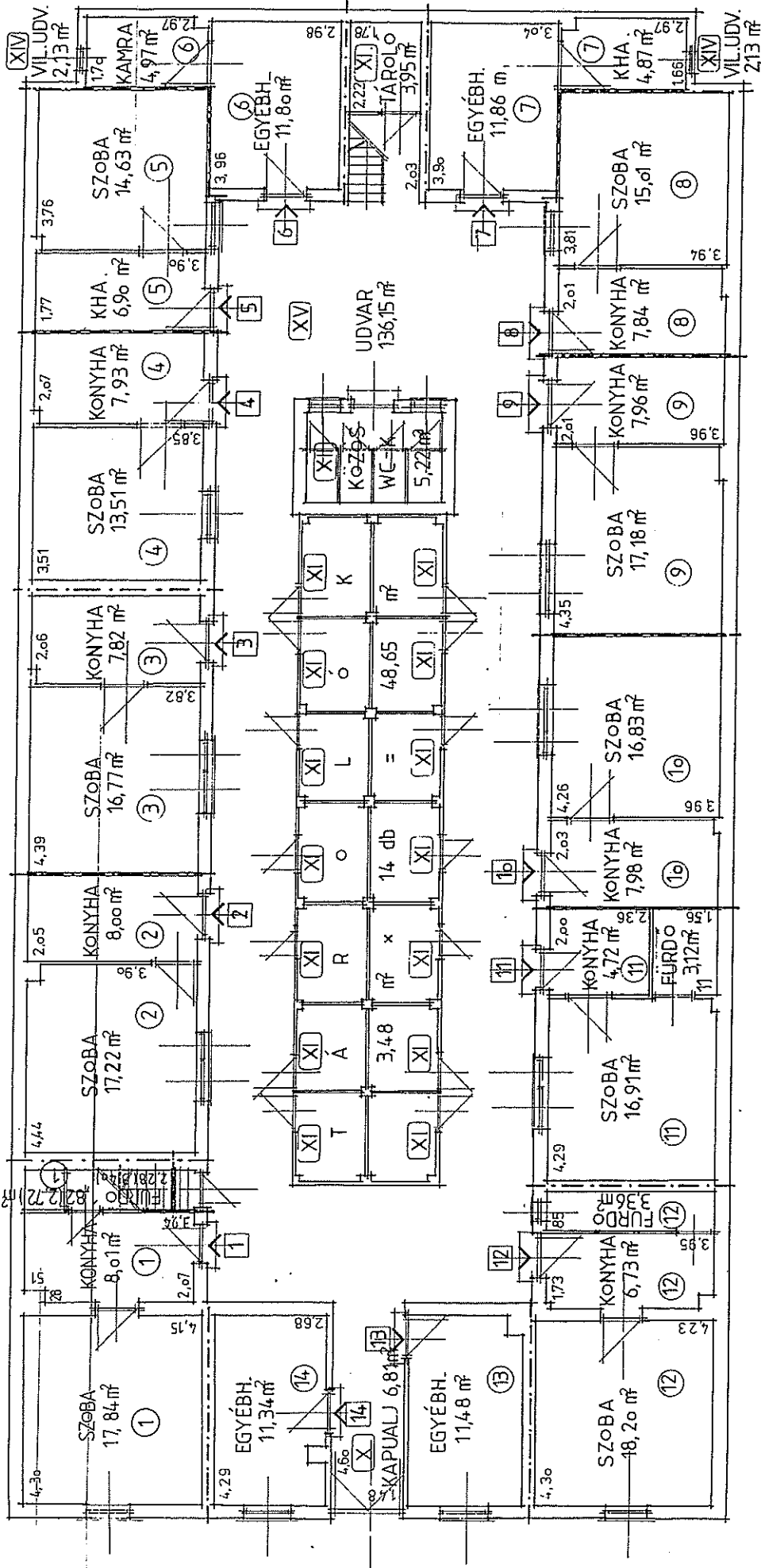
Csapó utca

Csapó utca

utca

(151586)
utca

151398
151403
151404
151405
151406
151407
151408
151409
151410
151411
151412
151413
151414
151415
15142
151426
151428
151429
151430
151431
151432
151433
151434
151435
151436
151437
151438
151439
151440
151441
151442
151443
151444
151445
151446
151447
151448
151449
151450
151451
151452
151453
151454
151455
151456
151457
151458
151459
151460
151461
151462
151463
151464
151465
151466
151467
151468
151469
151470
151471
151472
151473
151474
151475
151476
151477
151478
151479
151480
151481
151482
151483
151484
151485
151486
151487
151488
151489
151490
151491
151492
151493
151494
151495
151496
151497
151498
151499
151500
151501
151502
151503
151504
151505
151506
151507
151508
151509
151510
151511
151512
151513
151514
151515
151516
151517
151518
151519
151520
151521
151522
151523
151524
151525
151526
151527
151528
151529
151530
151531
151532
151533
151534
151535
151536
151537
151538
151539
151540
151541
151542
151543
151544
151545
151546
151547
151548
151549
151550
151551
151552
151553
151554
151555
151556
151557
151558
151559
151560
151561
151562
151563
151564
151565
151566
151567
151568
151569
151570
151571
151572
151573
151574
151575
151576
151577
151578
151579
151580
151581
151582
151583
151584
151585
151586
151587
151588
151589
151590
151591
151592
151593
151594
151595
151596
151597
151598
151599
151600



közös használatú ter.

sz.	elnev.	ter. m ²
X	KAPUÁLJ	6,81
XI	TÁROLÓ	52,60
XII	KÖZÖS WC	5,22
XIV	VILÁGÍTÓ UDV.	4,26
XV	UDVAR	136,15

külfön tulajdoni illetőségek

sz.	elnev.	ter. m ²	sz.	elnev.	ter. m ²
1	fszt. 1.	27,67	6	fszt. 6.	16,77
2	2.	25,22	7	7.	16,73
3	3.	24,59	8	8.	22,85
4	4.	21,44	9	9.	25,14
5	5.	21,53	10	10.	24,81
		(28,57)	11	fszt. 11.	24,75
			12	12.	28,29
			13	13.	11,48
			14	14.	11,34

BUDAPEST, XVIII. CSAPO U.12.

lakóház felmérési terve társasház alapításához

FÖLDSZINT ALAPRAJA

felmérő: KORODI ZSOLT

rajzoló: KAMRA

hrsz.: 151409

m = 1:100

1995. aug.