

Budapest XIII., József Attila tér 7/C. I. em. 1. szám
(hrsz.: 26085/37/A/22) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. október 18.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XIII., József Attila tér 7/C. I. em. 1.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.09.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: öröklakás
 - Helyrajzi szám: 26085/37/A/22
 - Eszmei hányad: 20/10000
 - A lakás alapterülete: 53 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.
3. **A becslés tárgya:**

Természetben a Budapest XIII., József Attila tér 7/C. I. em. 1. szám alatt fekvő, tulajdoni lap másolat szerint 53 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 60/10000-ed részével együtt.
4. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az épület hagyományos építési móddal épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.

Födém: Feltárás nem történt, valószínűleg vasbeton gerendás béléstestű födém készült.

Tetőszerkezet: Fa fedélszék, égetett cserépfedéssel.
7. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

 - Közüzemű vízvezeték
 - Közüzemű szennyvízelvezetés
 - Közüzemű elektromos energia ellátás
 - Közüzemű gázellátás
 - Kapucsengő rendszer kiépített
 - A lakás fűtését gázkonvektorok melegvíz ellátását gázbojler biztosítja.

8. Lakó-és mellékhelyiségek:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Közepes	Festett tapéta	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Közepes	Festett tapéta	Elhasználódott
Előszoba	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Közepes	Festés + csempe	Elhasználódott + közepes
Fürdőszoba	Kerámia lap	jó	Festés + csempe	Elhasználódott + közepes
WC	Kerámia lap	jó	Festés + csempe	Elhasználódott + közepes

A lakás alapterülete a tulajdoni lap másolat szerint: 53 m².

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Angyalföldön, a városrész központjától távol, a Gyöngyösi utca, Béke utca, Mosoly utca és a Göncöl utca által határolt területen helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

A lakóingatlan megközelítése gépkocsival kedvező, tömegközlekedési eszközök: a 105-ös és a 120-as autóbuszok a Gyöngyösi utcában közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró állomásaival.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan környékén, a közterületen történő parkolásért fizetni kell.
- A lakás falburkolata felújításra szorul, a konyhabútor nincs.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- A lakás épületen belüli elhelyezkedése jó (1. emeleti), csendes, parkosított környezetben helyezkedik el.
- A komfortos lakás és az épület karbantartott.
- A lakás alaprajzi kialakítása jó, erkélyes, hőszigetelt üvegezésű fa nyílászárói szűnyoghálósak.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

13. A házas ingatlan forgalmi értékebecslése:

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, ill. 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
Angyalföld, Mosoly utca	jó	1 szobás, gázkonvektoros, összkomfortos 2. emeleti lakás, teljes körű felújítása 2004-ben,	38	618400

		5 m ² pince.		
Angyalföld, Mosoly utca	felújított	3 szobás, összkomfortos, gázcirkós, 4. emeleti, tetőtéri lakás.	82	523200
Angyalföld, Mosoly utca	felújított	2 szobás, összkomfortos, gázcirkós, 4. emeleti, tetőtéri lakás, gépesített konyhabútor, biztonsági ajtó, riasztó.	72	597100
Angyalföld, Máglya köz	felújított	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, földszinti lakás, teljes körűen felújított, 3,5 m ² - es tároló, északnyugati tájolás.	45	575600
Angyalföld, Tomori köz	felújított	2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 3. emeleti lakás.	56	625000
Angyalföld, Tahí utca	felújítandó	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, magasföldszinti lakás, nyugati tájolás.	31	644800
Angyalföld, Göncöl utca	felújított	1+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 3. emeleti lakás.	45	588900
Angyalföld, Tahí utca	közepes	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 2. emeleti lakás, 3 m ² erkély, lift, déli tájolás.	40	587500
Angyalföld, Tomori köz	közepes	2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 3. emeleti lakás, 2 m ² erkély, nyugati tájolás.	66	530200
Angyalföld, Hajdú köz	közepes	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 1. emeleti lakás, parkra néző, nyugati tájolás.	34	585300
Angyalföld, Tomori köz	felújítandó	2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 1. emeleti lakás, parkra néző, 3 m ² erkély, délnyugati tájolás.	66	468200
Angyalföld, Fiastyúk utca	közepes	1 szobás, komfortos, gázkonvektoros, 2. emeleti lakás, 5 m ² pincerekesz, kertre néző, nyugati tájolás.	40	547500
Angyalföld, Fiastyúk utca	közepes	1 szobás, összkomfortos, gázkonvektoros, 2. emeleti lakás, műanyag ablakok (hő- és hangszigetelt), biztonsági ajtó, nyugati tájolás.	40	580000
Angyalföld	felújítandó	2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 2. emeleti lakás, parkra néző, déli tájolás.	58	534500
Átlagos m ² ár:				571.900 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~5 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára, elhelyezkedésére is.


**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:
28.779.000 Ft, azaz Huszonnyolcmillió-hétszázhetvenkilencezer forint**

14. A helyszíni felmérés időpontja: 2018. október 10.

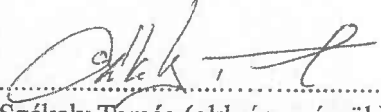
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

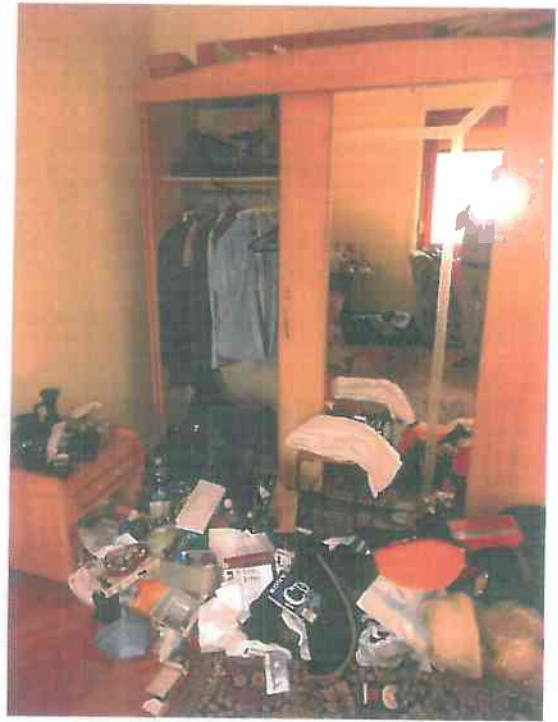
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. október 18.


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

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Előjegyzés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 235-3165
13.

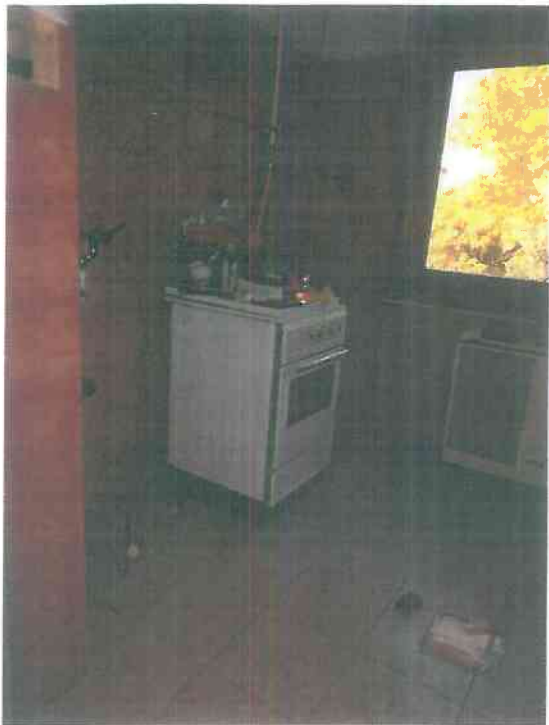

.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Nappali



Szoba



Konyha



Fürdőszoba



WC

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/355876/2018

2018.10.17

BUDAPEST XIII.KER.

Belterület 26085/37/A/22 helyrajzi szám

1131 BUDAPEST XIII.KER. József Attila tér 7/C. 1. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklés	53	2 0	60/10000	magán
---------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 62973/1/2000/92.10.28

Bejegyző határozat: 500013/430/1997/97.08.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157373/1/2005/05.04.26

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik