

Budapest XIV., Várna u. 22. II. em.. 2. szám alatti ingatlan
(hrsz.: 32089/4/A/14) forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2016. január 18.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** 1149 Budapest, Várna u. 22. II. em. 2.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.12.21-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Helyrajzi szám: 32089/4/A/14
- Eszmei hányad: 39/1909
- A lakás alapterülete: 39 m²
- Tulajdonos: XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre 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 XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XIV., Törökőr városrészben elhelyezkedő, a tulajdoni lap másolat szerint 39 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése, a közös tulajdonból hozzá tartozó 39/1909-ed eszmei hányadával.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, az 1930-as évek elején épült, társasház egyik lakása.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + Festés	Elhasználódott
Előszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Tapéta + Festés	Elhasználódott
Közlekedő	Kerámia lap	Elhasználódott	Tapéta + Festés	Elhasználódott
Konyha	Mettlachi	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
WC	Mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Kamra	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete: 39 m²

7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az épület hagyományos építési móddal épült a múlt század első felében.

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

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

- Födém: Feltárás nem történt, a korábbi tulajdonos elmondása szerint a IV. emeleti födém és kiváltók, valamint az alagsor feletti függőfolyosó bauxitbetonból, a közbenső födém szerkezetek vasbetonból készült (feltárás nem történt).
- Tetőszerkezet: Hagyományos fa szerkezetű fedélszék.

8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Közüzemi szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Elektromos energia ellátás. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).
- Kaputelefon rendszer kiépítve.
- Fűtés gázkonvektorral, a melegvíz ellátását elektromos bojler biztosítja).

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan a főváros XIV. kerület Törökőr városrészében, a Mogyoródi út és a Fogarasi út közötti területen, a TESCO áruházhoz közel helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Tömegközlekedési eszközök: a 80-as és 80A jelzésű trolibuszok, valamint a 130-as autóbuszok a Fogarasi úton közlekednek.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az épület kora (~ 85 éves), az épület tartószerkezetei néhány helyen bauxitbetonból készült.
- A lakás fal- és padlóburkolatai felújításra szorulnak.
- A lakásba tájolása kedvezőtlen (északnyugati).
- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az épület karbantartott.
- A lakás komfortfokozata (komfortos).
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (II. emeleti).
- A társasházhoz közös használatú kert tartozik.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan környezetében a parkolási lehetőség megfelelő.

13. A házas 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 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
Bp. XIV., Törökőr	Részben felújított	1 szobás, gázkonvektoros fűtés, 1. emeleti, galériázható	28	317.900 Ft/m ²

Bp. XIV., Törökőr, Kerepesi út	Felújítandó	1 szobás, gázkonvektoros, 4. emeleti (lift van), utcai tájolású, erkélyes	39	292.300 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Fogarasi út	Jól karbantartott	2 szobás, gázkonvektoros, 1. emeleti, udvari, északnyugati tájolású.	49	306.100 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Báróczy utca	Felújítandó	2 szobás, elektromos fűtés, 3. emeleti, udvari, északkeleti tájolású.	56	258.800 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Francia út	Jó	2 szobás, gáz cirkós, 4. emeleti (lift nincs), belső kétszintes, utcai, keleti tájolású	56	294.600 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Báróczy utca	Karbantartott	2 szobás, gázkonvektoros, 1. emeleti, erkélyes.	57	307.000 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Hungária körút	Közepes	2+1/2 szobás, gázkonvektoros, 4. emeleti (lift van).	69	246.100 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Kerepesi út	Felújított	2+1/2 szobás, gázkonvektoros, 1. emeleti, erkélyes.	73	313.700 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Egressy út	Jó	1+1/2 szobás, gázcirkós, 2. emeleti, udvari.	47	308.500 Ft/m ²
Bp. XIV., Törökőr, Róna utca	Karbantartott	1+2x1/2 szobás, tetőtéri, belső kétszintes, gázcirkó fűtés, 4. emeleti (lift nincs),	56	391.100 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				303.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~27 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás műszaki állapotára is.


**Az értékbécslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:
8.580.000 Ft, azaz Nyolcmillió-ötszáznyolcvanezer forint**

14. A helyszíni felmérés időpontja: 2016. január 18.


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

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

Budapest, 2016. január 18.

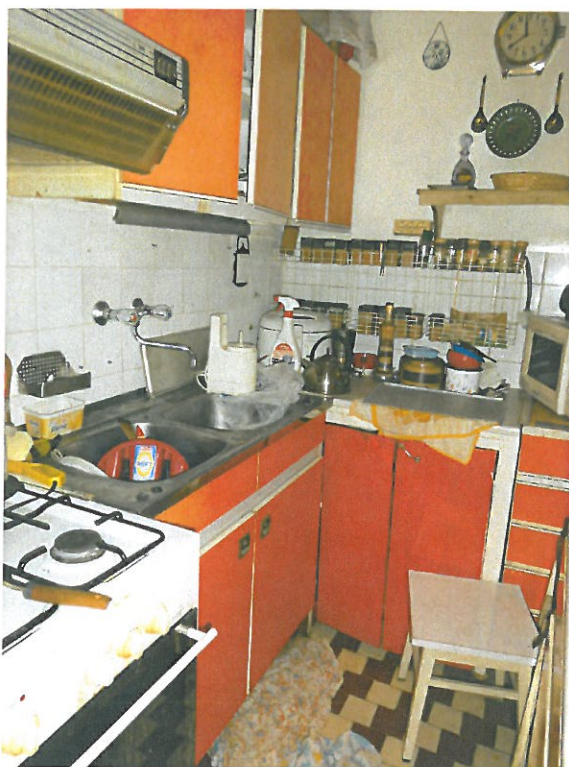

.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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



Fürdőszoba



WC



Közlekedő



Bejárat



Lépcsőházi bejárat



Liftes lépcsőház



Udvari homlokzat



Kert



Bejárat



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/387770/2015

2015. 12. 21

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 32089/4/A/14 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Várna utca 22. 2. emelet. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Lakás	39	1 0	39/1909	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999993/1996/1996.06.21

2. bejegyző határozat: 219090/1993/93.11.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121145/1/2005/05.03.23

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

törzesszám: 11844001

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE