

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

*BUDAPEST, XVIII. kerület PESTSZENTLŐRINC,
WLASSICS GYULA UTCA 110. földszint 6. szám alatti
lakás*

dr Tarrósy Istvánné

ingatlan-értékbecslés szakterületen működő mérnök igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 3616

1185 Budapest Rozsnyó utca 48. *E-levél cím: drtarrosyne@t-online.hu*

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ: Budapest, Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (1184 Budapest, Üllői út 400.)

INGATLAN CÍME: Budapest, XVIII. kerület WCLASSICS GYULA UTCA 110.

ÉRTÉKELT LAKÁS: földszint 06.

HRSZ.: 149685/0/A/5

TULAJDONOS: Budapest, XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat

INGATLAN JELLEGE: társasházi üres lakás

TERÜLET: 12 m² + 51/1.000 közös tulajdoni hányad

ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA: A lakás forgalmi értékének megállapítása az ingatlan elidegenítéséhez

INGATLAN RÖVID LEÍRÁSA:

A lakás Pestszentlőrinc kertvárosi (Bókay telep) részén, a Garay utca és a Wlassics Gyula utca sarkán, 548 m² kiterjedésű összközműves saroktelken lévő földszintes, részben alápincézett 7 albetétes, részleges és teljes felújítási munkák elvégzését igénylő lakóépülettel beépített társasházi ingatlanon található. A Wlassics Gyula utcai telekhatár egy részére és a Garay utcai telekhatár teljes hosszára, valamint a hátsó telekhatárra kiépített magas-tetős lakóépületben a közbenső elhelyezkedésű WC berendezési tárgy nélküli zuhanyozó helyiségből és 12 m²-t meg nem haladó helyiségből álló szükséglakás, vezetékes ivóvíz, szennyvíz csatorna, elektromos áram közműbekötésekkel rendelkezik, teljes belső és külső felújítást igénylő műszaki állapotú.

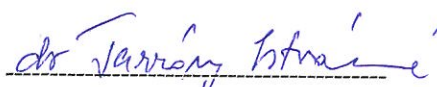
**FORGALMI ÉRTÉK 960.000.- Ft. azaz
kilencszázhatvanezer forint.**

Az értékbecslés a keltezésétől számított 3 hónapig érvényes !

Budapest, 2016. január 25.

Értékbecslést készítette:

Dr. Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbecslés szakterületen
működő mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616
1185 Bp., Rozsnyó utca 48.



(: dr Tarrósy Istvánné:)

ingatlan-értékbecslés szakterületen működő
mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616

1./ AZ INGATLAN LEÍRÁSA

1.1. Településen belüli elhelyezkedés

Az ingatlan Pestszentlőrincen a Bókay telepen , a Garay és a Wlassics Gyula utca sarkán több lakásos, vegyes rendeltetésű társasházban, földszintes lakóépületek környezetében helyezkedik el.

1.2. Megközelítés

Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel (Üllői úton közlekedő villamos és a Petőfi utcában közlekedő autóbuszok) jól megközelíthető, a megállók 10 perc gyalogos útidővel elérhetők, kedvező a kapcsolata a belső kerületeket összekötő közforgalmi és tömegközlekedési eszközökhöz. Az ingatlant határoló utcák szilárd burkolatúak. Gépjárművel minden irányból korlátozás nélkül megközelíthető.

1.3. Környezete, infrastrukturális ellátottsága

Az ingatlan környezetében családi házas lakóépületek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jónak minősíthető.

1.4. Közműellátottság

Az ingatlan vezetékes ivóvíz, elektromos energia, gáz és csatorna önálló közműbekötésekkel rendelkezik.

1.5. BEÉPÍTETT TELEK

Az 548 m2 kiterjedésű, négyszög alaprajzú saroktelek:

- a Garay utcai telekhatárra végig , valamint a Wlassics Gyula utcai telekhatárra részben kiépített, részben alapincézett, 6 lakásos + 1 üzlethelyiséges épülettel beépített.*

Az ingatlan csak a Wlassics utcáról közelíthető meg egy ill. két szárnyú bejárati kapukon át.

1.6. „A” LAKÓÉPÜLET

A telekhatárookra kiépített épület részben alapincézett, földszintes, téglafalazatú, hosszfőfalas szerkezeti rendszerben hagyományos építőanyagokból épített, magastetős cserépfedéses. A lakóépület építési ideje ismeretlen, becsült építési kora: 85-95 év.

1.6.1. FŐBB SZERKEZETEK, ÉPÜLETGÉPÉSZ HÁLÓZATOK

ALAPOZÁS: téglá, sávalap, FELMENŐ FALAZAT: égetett téglából falazott, ZÁRÓ FÖDÉM: borított gerendafödém, TETŐSZERKEZET: födémszerkezettel egybeépített, állószerű részben kontyolt nyereg, hagyományos ácsszerkezet HÉJALÁS: lécezésen cserépfedés, KÉMÉNYEK: tetőn kívüli, falazott oroszkémények, HOMLOKZAT: utcai; színezett vakolt, udvari:színezett vakolt. NYÍLÁSZÁRÓK: geréb és pallótokos, felülvilágító ablakos ajtók, ill. műanyag bejárati ajtók ELEKTROMOS HÁLÓZAT: műanyag szigetelésű, VÍZHÁLÓZAT: horg. acél, CSATORNAHÁLÓZAT: PVC, GÁZHÁLÓZAT: hegesztett festett gázcső.

1.6.2. MŰSZAKI ÁLLAPOT

Az ingatlan főbb szerkezetei időszerű felújítást igénylőek.

1.7.2. MŰSZAKI ÁLLAPOT

A tetősíkokon a hornyolt cserépfedés karbantartott, a bádogos szerkezetek részben felújítottak

ugyancsak az ereszvonalon vezetett függőeresz csatorna és lefolyócsatorna is (az udvari részeken). A vápa bádogos szerkezete részben korrodált ugyancsak a kéményszegélyek is. A külső nyílászáró szerkezetek avultak. Előlépcsők kifagyottak.

2./ AZ ÉRTÉKELT LAKÁS ADATAI

2.1. Összterülete: 12 m²
2.2. Helyiségei:

Félszoba
WC nélküli zuhanyozó

Összesen: 12 m²

3./ A LAKÁS MINŐSÍTÉSE

3.1. Elhelyezkedése: Az értékelt lakás az épület Garay utcai részében helyezkedik el.

3.2. Alaprajzi kialakítása: Bejárata az udvari fedetlen előlépcsőről nyílik a kb. 3,6 m belmagasságú ablaktalan helyiségnek, amelynek a természetes megvilágítását az avult szerkezetű felülvilágító ablakos bejárati ajtó biztosítja. A bejárati ajtótól jobbra került kialakításra a kb. 210 cm belmagasságú helyiségben a WC nélküli zuhanyozó, melynek szellőzését egyrétegű faszerkezetű ablak biztosítja. A szükséglakás kéménnyel ellátott és az előző bérlő galériát alakított ki, házilagos kivitelezéssel, faszerkezettel.

3.3. Épületgépészet: belső vezetékes ivóvíz, csatorna, elektromos vezetékek, avult áram megszakítók.

3.4. Műszaki állapot és felszereltség:

A helyiségek padló, fal és mennyezet burkolatai avultak, a belső elektromos vezeték hálózata felülvizsgálat alapján felújítást igényel.

3.5. Értékelés:

Az értékelt lakás 2 helyiségből áll, összesen 12 m alapterületű, szükséglakásnak minősíthető. A földgáz kivételével minden közműhálózatba bekötött, berendezési tárgyak a lakásban a zuhanytálca és a kézmosó kivételével nincsenek. Teljes belső felújítást igénylő műszaki állapotú, a külső nyílászáró avultak.

A bejárata délkeleti tájolású és az udvarról nyílik.

4./ AZ ÉRTÉKELÉSÉNÉL FIGYELEMBE VETT TÉNYEZŐK:

Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése, családi házas környezete kedvező, tömegközlekedési eszköz, és gépjárművel történő megközelítése jónak minősíthető. Az alapfokú közintézmény ellátottság, kereskedelmi, kulturális, egészségügyi szempontból jó, az intézmények a közelben vannak, vagy könnyen elérhetőek.

A vegyes rendeltetésű épület részleges és teljes felújítási munkák elvégzését igényli.

Az értékelt lakás a közbenső elhelyezkedésű **szükséglakásnak** minősíthető.

4.1. ÉRTÉKNÖVELOŐ TÉNYEZŐK

INGATLAN

kerületen belüli elhelyezkedés, környezet kedvező
Megfelelő a tömegközlekedési eszközzel és gépjármű a megközelíthetősége

4.2. ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK

LAKÓÉPÜLET

építési kor miatti avulás, értékcsökkenés felújítási munkák elvégzésének szükségessége

Az értékelt lakás

Szükséglakás , kicsi az alapterülete
Felújítási igénye nagy

Összehasonlító adatok:

1. **Teleki utcában 5 lakásos társasházban 1 szobás, WC-vel felszerelt fürdőszobás, délkeleti fekvésű, gázkonvektoros, udvari tárolóval rendelkező, nagy kertrészes 27 m² alapterületű lakás téglalapítású épületben kínálati ára: 6,9 millió forint, Azonosító: COM 21879698 időpont: 2016.01.**

2. **Felsőcsatári úton 7 lakásos társasházban 1 szobás, komfortos, WC-vel felszerelt fürdőszobás, gáz parapet konvektoros fűtésű, felújítandó, É-i tájolású, 28 m² alapterületű lakás téglalapítású épületben kínálati ára: 6,25 millió forint, Azonosító: COM 004397 Tzs időpont: 2016.01.**

3. **Kossuth Ferenc telep 3 lakásos osztatlan közös tulajdonú 28 m² alapterületű, elektromos fűtésű WC-vel felszerelt zuhanyozós, garzon lakás, felújított, téglalapítású épületben, gépkocsi parkolás az utcában, kínálati ára: 4,99 millió forint, Azonosító: COM 49294SzT időpont: 2016.01**

Kínálati átlagár: 218 994 Ft/m²

korrekciós tényezők:

kerületi elhelyezkedése kedvező: +2 %

kínálati ár: -5 %

nagy a felújítási igénye: -15 %

kis alapterülete: -30%

WC nélküli a zuhanyozó: -15,5%

korrekció összesen: - 63,5%

12 m² x 218 994 Ft/ m² x 0,365 = 959 196 Ft kerekítve 960 000 Ft, azaz kilencszázhatvanezer forint

5./ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A forgalmi érték meghatározása során figyelembe vettem az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését, infrastruktúráját, tömegközlekedési eszköz, és gépjárművel történő megközelíthetőségét, a társasházi tulajdonú ingatlanon lévő több lakásos és vegyes funkciójú épület szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotát, felújítási szükségességét, az értékelt lakás lakóépületen belüli elhelyezkedését, komfortfokozatát, felszereltségét, alaprajzi kialakítását, tájolását, valamint a kerületi hasonló adottságú lakásokra kialakult ingatlanforgalmi kínálati árakat.

Fentiek és az értékbefolyásoló tényezők összegezésével az 51/1.000 tulajdonhányadot képező, földszint 6. szám alatti, szükség lakás forgalmi (piaci) értéke:

**960.000.- Ft. azaz
kilencszázhatvanezer forint.**

A forgalmi érték tartalmazza a földterület és az épület közös területeinek, helyiségeinek tulajdonhányadra eső részét.

6./ MEGJEGYZÉSEK

Az értékbecslés a kelteztől számított 3 hónapig érvényes !

Melléklet: fotódokumentáció

Budapest, 2016. január 25.

Értékbecslést készítette:

Dr. Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbecslés szakterületen
működő mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616
1185 Bp., Rózsnóy utca 48.

dr Tarrósy Istvánné

(:dr Tarrósy Istvánné:)

ingatlan-értékbecslés szakterületen működő
mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616

