

INGATLAN LEÍRÁSA

#49

BUDAPEST, VIII. KER

KOSZORÚ UTCA 25.

TÁRSASHÁZI LAKÁS

Hrsz.: 35520/0/A/17

Az értékelt vagyontárgy leírása

Az ingatlan környezete

A tárgyban ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefvárosban található. A kerület a Duna pesti oldalán helyezkedik el, beékelődve a belváros és a külvárosi övezetek közé. Nyugatról az V. kerület határolja, északi határa a Keleti pályaudvar, valamint a VII. kerülettel közös Rákóczi út. Keletről a külső körutak mentén Kőbányával (X. kerület) és a hozzá tartozó Népligettel határos, míg déli oldalát egy nagy forgalmú, sok sávós főút, az Üllői út zárja le.

Józsefváros területe 6,8 km². Lakóinak száma jelenleg 88-90.000 fő. A lakóingatlanok száma kb. 43.000, melynek már csak töredéke van az önkormányzat tulajdonában. Gondozott parkjainak felülete 299.000 m², melynek mintegy felét az Orczy-kert teszi ki. A VII. kerülettel együtt a nagykörúton belüli terület még mindig Pest legsűrűbben lakott városrészének számít. A belvároshoz közeli részeken illetve a nagykörút környékén elsősorban lakófunkciót kiszolgáló épületek helyezkednek el, míg a kerület külsőbb részein kereskedelmi- és irodai ingatlanok is találhatóak. A József körúton belül 4-6 szintes, hagyományos, zárt sorúan beépített téglafőfalas épületek helyezkednek el, míg kívül tízszintes, előre gyártott blokkos épületek is találhatóak.

Az értékelt ingatlan Józsefváros Magdolna negyedében található. A kerület fejlesztési stratégiája 11, egymástól elkülönülő arculatú, identitású részt határoz meg. Ezek közül a Magdolna negyed Józsefváros egyik legszegényebb, legkomolyabb problémákkal küzdő területe, ahol az épületállomány korszerűtlen összetételű, meglehetősen leromlott állapotú. A területen magas a hátrányos helyzetű családok száma és a roma népesség aránya is. A társadalmi problémákat jelzi, hogy a kerületben itt a legmagasabb a munkanélküliség és az iskolázottságot tekintve is itt a legnagyobb a lemaradás. Ezen problémák kezelésére indult el a legutóbbi időszakban a Magdolna negyed szociális rehabilitációja. A program célja biztonságos és élhető lakókörnyezet kialakítása a területen élők számára, a negyed identitásának fejlesztése annak érdekében, hogy a városrész egyedi arculatú, de a környezetéhez mégis szervesen kapcsolódó terület lehessen.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a Koszorú utcában, a Baross utca egyik mellékutcájában, a Magdolna utca sarkán helyezkedik el. Tömegközlekedéssel könnyen elérhető, a Baross utcában közlekedik a 9-es autóbusz és a 83-as trolibusz (illetve a Kálvin téri építkezések alatt a 83-as autóbusz és a 89-es trolibusz), és a 99-es busz is a közelben,

a Mátyás téren át jár. Parkolásra közterületen, az épület előtt nyílik mód, korlátozott számban.

Az ingatlan környezetében jellemzően régebben épült, nem túl jó állapotú társasházak találhatóak, zárt sorúan beépítve. Minden fontos szolgáltatás elérhető a közelben.

A lakás leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a 35520/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonában lévő, 61 m² alapterületű, 2 szobás lakás. Az ingatlan a Koszorú utca 25. szám alatt található, földszint + 3 emeletes, téglalapépítésű társasház 1. emeletén helyezkedik el. Az épület körfolyosós kialakítású, felújítandó állapotú, a falakról sok helyen hullik a vakolat.

A lakás a lépcsőházon keresztül közelíthető meg, a házban felvonó nem található. Az ablakok a belső udvarra néznek. A bejárati ajtón belépve az előszobába jutunk, innen nyílik a konyha (és ezen keresztül egy kisebb méretű kamra), a fürdőszoba, a külön WC és a nagyobb, közel 19 m²-es szoba. Utóbbin keresztül közelíthető meg a nagyjából 15 m²-es második szoba. A belmagasság közel 4 m. Számításaink során a tulajdoni lapon szereplő adatot, 61 m²-t fogadtunk el a lakás alapterületeként. A helyszínen kapott tájékoztatás szerint a lakáshoz egyéb helyiség (pince, tároló) nem tartozik.

A lakás nyílászáróinak anyaga fa, állapotuk közepes. A padló burkolata az előszobában és a szobákban parketta, a konyhában PVC, a fürdőszobában és a WC-ben kőlap. A falak festettek és tapétázottak, a vizes helyiségekben csempézettek. A fűtést egyedi gázkonvektorok szolgálják, a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A lakás állapota összességében átlagos-közepes.