

Budapest XVIII. ker., Üllői út 562. szám (hrsz:  
158249/0/A/2) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere  
dr. Mester László  
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2011. október 27.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 562. fszt. 2.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:** önkormányzati  
A 2010.08.25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség
  - Helyrajzi száma: 158249/0/A/2
  - Alapterülete: 54 m<sup>2</sup>
  - Eszmei hányad: 191/1000
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés:

A Tulajdoni lap másolat szerint 54 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet a valóságban egy 25 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségből és egy 29 m<sup>2</sup> alapterületű pincéből áll.

3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 562. fszt. 2. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 54 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 480 m<sup>2</sup>-es telek 191/1000 részével.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított üzlet.

A földszinten a válaszfalakat elbontották, galériát építettek, egy légtérű üzlethelyiséggé alakították. A pinceszinten alakították ki a WC-t és a konyhát.

Helyiségek, és burkolataik:

Földszint:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta	Jó

Az alapító okirat szerinti alapterület: 25 m<sup>2</sup>.

Pincszint:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Pince	Simított beton	Elfogadható	Festés + nádfonat	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Elfogadható	Kerámia lap + festés	Elfogadható + elhasználódott
WC	Kerámia lap	Elfogadható	Festés	Elhasználódott

A pinceszint alapító okirat szerinti alapterülete: 29 m<sup>2</sup>.

**A Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összesen: 54 m<sup>2</sup>**

## 7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Hagyományos építési mód

## 8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

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

Talajnedvesség elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment, erről a falak állapota tanúskodik. A pince falazata teljes magasságban felnedvesedett.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, a teherhordó falak 38 cm vastag kisméretű téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. A vakolat javítása, felújítása folyamatban van. Az alapvakolat javítás és kellősítés elkészült, a színező vakolat felhordása még nem valósult meg.

Födém: A teherhordó falakra a pince fölött acélgerendás monolit vadbeton födém épült, a földszint fölött pedig – az épület korát figyelembe véve – borított gerendás fafödémre lehet következtetni (feltárás nem történt). A pince fölötti acélgerendás födém gerendái és alsó vasalása erősen korrodált (betontakarás a födém egy jelentős részén hiányzik).

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, sík műpalafedéssel. Az épületbádogozás korának megfelelő.

## 9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzemi gázellátás.
- A helyiség fűtése a földszinten gázkonvektorral, a pinceszinten gáz fali melegítővel megoldott. A gázszerelés és a gázkészülékek felülvizsgálata javasolt.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt).
- A helyiség légkondicionált, füstérzékelővel felszerelt.

## 10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjától távol, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén, a Lőrinc Center szomszédságában helyezkedik el.

## 11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: a 183-as autóbusz a Honvéd utcában, a 193-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával.

## 12. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az épület kora, a karbantartás hiánya.
- Az épület alapszigetelési problémái miatt az épület falazata a pincszint teljes magasságában felnedvesedett, vakolata táska, hiányos.
- A pincszinti födém acélgerendái és alsó vasalása erősen korrodált, az acélgerendák közül néhány elcsavarodott. A teherbírás kimerülésére utaló jelek miatt a födém szerkezet terhelhetőségére vonatkozó statikai szakvélemény javasolt.
- A pincszint fal- és padlóburkolatai felújításra szorulnak.
- A pincefödém enyhén hasas, belmagassága nem éri el a 2 m-t.

- A földszinti eladóteret a pincével kapcsolatot teremtő létrán a közlekedés balesetveszélyes, kényelmetlen.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra.

### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Budapest belterületén helyezkedik el, jó infrastrukturális ellátással.
- Az Üllői út mentén forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló területen helyezkedik el.
- Az üzlethelyiség ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

### 14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-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.

Az üzlethez tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:

$$52 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ Ft/m}^2 \approx 676.000 \text{ Ft, azaz}$$

Hatszázhetvenhatezer forint

Megjegyzés: Az üzlethelyiség mindenkorai tulajdonosának a telek használata korlátozott, ezért az ingatlanhoz tartozó beépítetlen telek értékét 50%-al csökkentettük.

Az üzlet forgalmi értéke:

$$25 \text{ m}^2 \times 150.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.750.000 \text{ Ft, azaz}$$

Hárommillió-hétszázötvenezer forint

A pince forgalmi értéke:

$$29 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.450.000 \text{ Ft, azaz}$$

Egymillió-négyszázötvenezer forint

#### **Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

**5.876.000 Ft, azaz**

**Ötmillió-nyolcszázhetvenhatezer forint**

**A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

**Megjegyzés:** A bérlő és üzemeltető D-Y DENT Fogászati Kft. az ingatlan felújítását saját költségén végezte el. A bérlő által elvégzett felújítás (fal- és padlóburkolat cseréje, homlokzat javítás) becsült költsége: **400.000.-Ft azaz négyszázezer forint.** **Az ingatlanon végrehajtott felújítás teljességgel értéknövelő beruházásnak tekinthető. Az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték tartalmazza a bérlő által létrehozott értéknövelő beruházások értékét.**

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

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

Budapest, 2011. október 27.



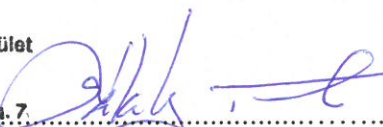
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület 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. kerület Nonprofit Zrt.



Galériázott eladótér



Feljárt a galériára



Lejárt a pincébe



Pinceszinten kialakított konyha

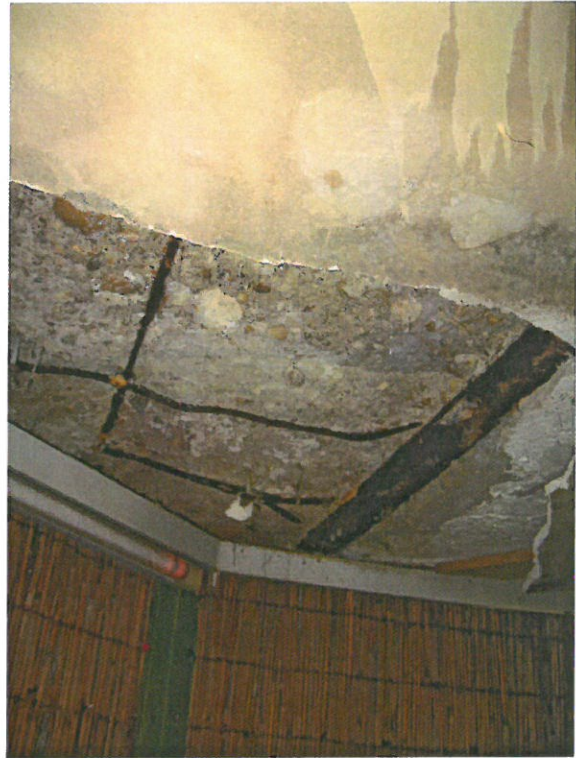


Pinceszinten kialakított WC-mosdó



Pince – felnedvesedett falak





Pince földém – erősen korrodált, elcsavarodott acélgerendák és betonvasak



Homlokzat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424983/2011

2011.10.06

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 158249/0/A/2 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 562. Földszint. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	54	1 0	191/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 959/1/2009/09.03.26

1. bejegyző határozat: 193095/1/1998/98.10.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 193095/1/1998/98.10.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nyitva tartás alatt nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lajdoni lap