

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal		
IKT.DÁTUM: 2017.05.12 2017-SZEP-2-0		
IKT.SZÁM: 14/19620-1/2017		
ELŐADÓ: P.Zs.	ELŐSZÁM:	IRAT.H.

Budapest X., Szállás u. 32-34. I. em. 4. (hrsz: 38428/4/A/19) sz. alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2017. április 28.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest X., Szállás u. 32-34. II. lh. I. em. 4.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**  
A 2017. 03. 01-én kiadott tulajdoni lap másolat szerint:
  - Az ingatlan megnevezése: lakás
  - Helyrajzi szám: 38428/4/A/19
  - A lakás alapterülete 26 m<sup>2</sup>
  - Eszmei hányad: 138/10000
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**  
Természetben a Budapesten a Szállás utca és a Bihari út sarkán fekvő 26 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgyát egy, az 1920-as évek közepén épült (földszint + 3 emelet), melyet - a tulajdonos elmondása szerint - egy korábban malomként funkcionált épületből alakítottak lakóépületté:
 

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba + konyha	PVC	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott + Elhasználódott
Fürdőszoba + WC	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott + Elhasználódott

A lakás alapterülete a tulajdoni lap másolat szerint: 26 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 beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetőek.

- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából. A teherhordó és a külső térelhatároló falak 75 cm vastagságban épültek.
- Födém: Feltárás nem történt, monolit vasbeton gerendák között valószínűleg téglaboltozat épült.
- Tetőszerkezet: Fa szerkezetű nyeregtető. A tető héjazat égetett agyagcserép fedéssel megoldott.

**9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Közüzeti vízhálózat.
- Közüzeti szennyvízelvezetés.
- Közüzeti gázellátás: a kémények rossz állapota miatt nem lett bekötve.
- A lakóépület fűtése gáz sziesztával, illetve elektromos olajradiátorral, meleg víz ellátása elektromos bojlerrel megoldott.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

**10. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest X., Gyárdülő városrészben, Kőbánya központjától 3 villamosmegállónyira helyezkedik el.

**11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 3-as jelzésű villamosok a Bihari úton közlekednek, melyek közvetlen kapcsolatot biztosítanak az M3-as metró Ecseri úti megállójával, illetve az M2 metró Őrs vezér téri végállomásával.

**12. Általános értéksökkentő tényezők:**

- A környék ingatlanpiaci megítélése kedvezőtlen.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az épület kora, az épületen a karbantartás hiánya mutatkozik.
- A lakóépület lépcsőházában és a lakások megközelítését szolgáló közlekedő folyosón penészesedés tapasztalható.
- Az épület lakásai (a kémények nem megfelelő állapota miatt) gázellátással nem rendelkeznek.
- A lakás alaprajzi kialakítása kedvezőtlen, fűtés jelenleg nincs, csak mobil készülékekkel lehetséges (elektromos fűtőberendezéssel, vagy gáz sziesztával).
- A lakás mind esztétikailag, mind gépészetileg felújításra szorulnak.

**13. Általános értéknövelő tényezők:**

- Megközelítése tömegközlekedési eszközzel megfelelő.
- Az ingatlanra a gépkocsival történő beállítás biztosított.
- Az ingatlan körbekerített.

#### 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.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bp. X., Gyárdülő, Szárnyas utca	Jó	2 szobás, távfűtéses, 1. emeleti, összkomfortos lakás 20 lakásos liftes társasházban. Elektromos hálózat, gázvezeték kicserélve	55	318.200 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdülő, Fokos utca 1.	Felújított	2+1/2 szobás, gáz cirkós, 1. emeleti, összkomfortos lakás, 10 m <sup>2</sup> tároló, a ház 2 éve teljes körűen felújítva.	73	267.100 Ft/m <sup>2</sup>
Budapest X., Gyárdülő	Jó	2+1/2 szobás, gáz cirkós, összkomfortos lakás 12 lakásos társasházban, épületben és a lakásban víz, villany, gázvezetékek felújítottak, épület homlokzata felújítva, délkeleti tájolású.	73	258.900 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdülő, Üllői út	Felújítandó	2 szobás, távfűtéses, összkomfortos, 2. emeleti lakás 5 emeletes épületben, déli tájolású.	56	283.900 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdülő, Üllői út	Felújítandó	1+1/2 szobás, gázkonvektoros, komfortos, földszinti lakás 16 lakásos társasházban, szúnyoghálós műanyag ablakok, keleti tájolású.	50	270.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdülő	Közepes	2+1/2 szobás, gáz cirkós, összkomfortos lakás, épület homlokzata felújítva, nyílászárók lecserélve, délkeleti tájolású.	73	232.900 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdülő, Szállás utca	Jó	3 szobás, gáz cirkó fűtésű, félemeleti lakás 2 emeletes épületben, utcai, fekvő galériás, gépészetileg is felújított.	68	202.900 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				262.000 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. április hó.

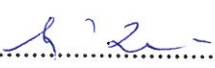
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~50 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan környezetére valamint a lakás és az épület műszaki állapotára is.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**


**3.406.000 Ft, azaz Hárommillió-négyszázhatezer forint**

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.
16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 28.

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

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1161 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3165  
13.

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



Előszoba-konyha



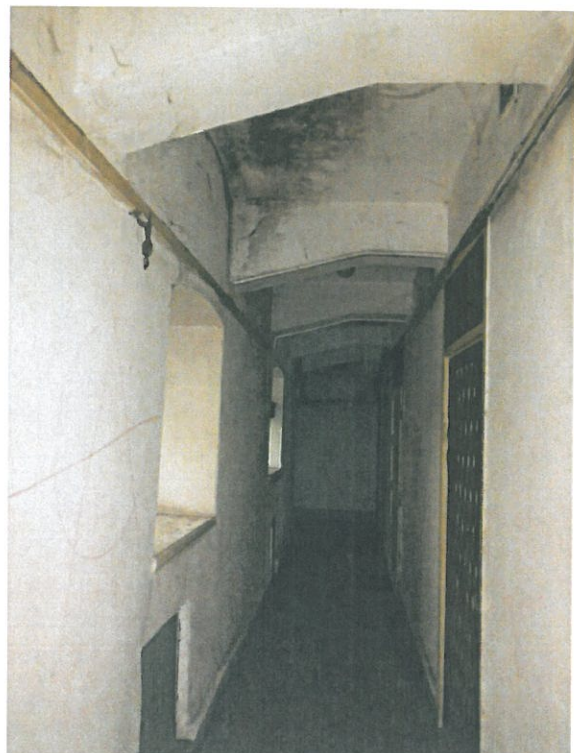
Mosogató



Fürdőszoba + WC



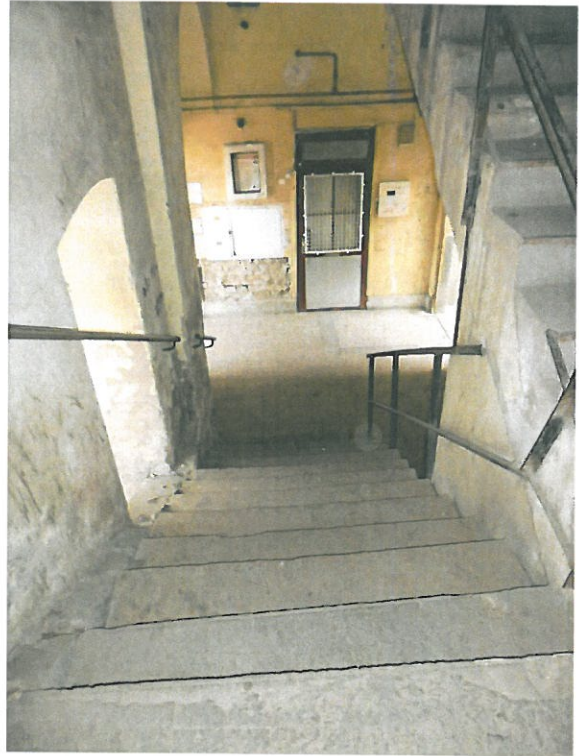
Szoba



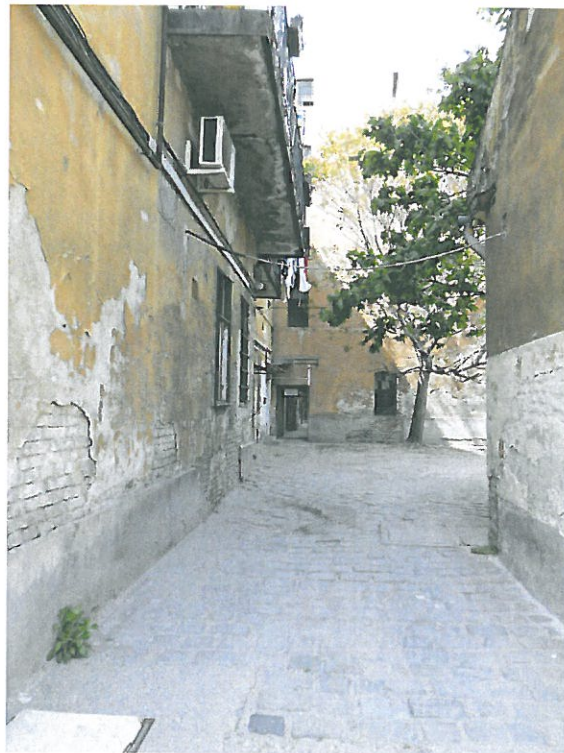
Közlekedő



Udvar



Lépcsőház



Bejárat, udvari homlokzat



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/102414/2017

2017.03.01

BUDAPEST X. KER.

Belterület 38428/4/A/19 helyrajzi szám

1107 BUDAPEST X. KER. Szállás utca 32-34. l.h. II. 1. emelet. ajtó 4. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	26	1 0	139/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 666777/2010

1. bejegyző határozat: 70043/1/1997/97.06.03

Társasház

2. bejegyző határozat: 70043/1/1997/97.06.03

az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellekhelyiségekkel.

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 117915/3/2009/09.02.05

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE