

Budapest X., Szállás u. 32-34. I. em. 5. (hrsz:  
38428/4/A/20) 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, 2016. január 19.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest X., Szállás u. 32-34. II. lh. I. em. 5.
2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**  
A 2015. 12. 21-én kiadott tulajdoni lap másolat szerint:
  - Az ingatlan megnevezése: lakás
  - Helyrajzi szám: 38428/4/A/20
  - 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 vagyonértékelési 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 észlelhetők.  
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 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., Gyárdűlő 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 Örs vezér téri végállomásával.

**12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- A környezet ingatlanpiaci megítélése kedvezőtlen, a lakást jelenleg jogcím nélküli lakáshasználók lakják.
- 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, fűtése korszerűtlen.
- A lakás burkolatai 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:

Ingtalan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Bp. X., Gyárdűlő, Bihari utca	Felújítandó	1 szobás, gázkonvektor fűtés, 1. emeleti, az épület utcai homlokzata 2014-ben felújítva.	39	202.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdűlő, Bihari utca 17.	Felújítandó	1 szobás, gázkonvektoros, 1. emeleti, udvari tájolású.	40	197.500 Ft/m <sup>2</sup>
Budapest X., Gyárdűlő	Felújított	1 szobás, félszuterénes, délnyugati tájolású.	29	186.200 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdűlő, Jegenye utca	Jó	2 szobás, gázkonvektoros, félemeleti, délnyugati tájolású.	79	150.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdűlő, Szállás utca 11/C	Felújított	2 szobás, gázcirkó fűtés, 1. emeleti, az épület 2002-ben teljesen felújítva.	49	251.000 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdűlő, Szállás utca	Felújított	2+1/2 szobás, gáz cirkó fűtésű, magasföldszinti, északkeleti tájolás.	56	228.600 Ft/m <sup>2</sup>
Bp. X., Gyárdűlő, Szállás utca	Közepes	1 szobás, gázkonvektoros fűtés, 2. emeleti, udvari,	39	176.900 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				199.100 Ft/m <sup>2</sup>

## Megjegyzés:



- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~40 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan környezetére és a lakás műszaki állapotára is.
- A lakást jelenleg jogcím nélküli lakáshasználók lakják. Az ingatlan értékesítése a kialakult lakókörnyezet miatt nem, vagy csak nehezen oldható meg.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:****3.120.000 Ft, azaz Hárommillió-százhuszezer forint**

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 19.

 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: 290-3166 13.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.
---	--	---



Előszoba-konyha



Mosogató



Zuhanyzó + WC



Szoba



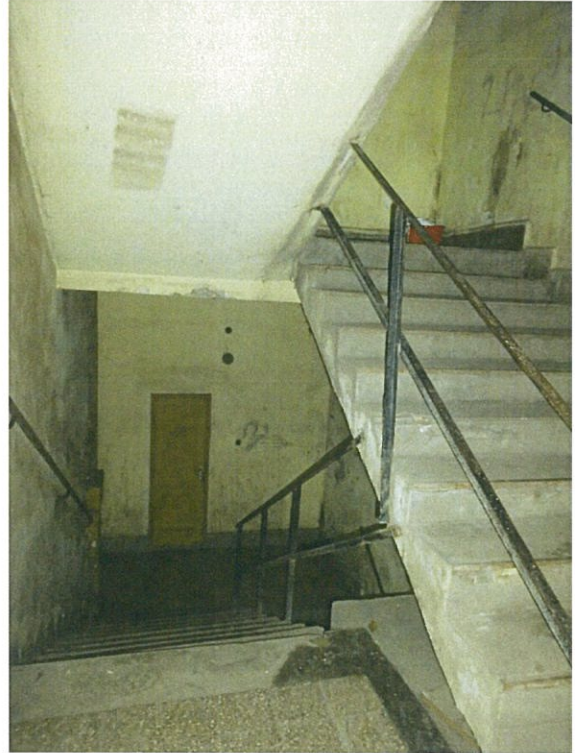
Közlekedő



Lépcsőház



Udvar



Lépcsőház



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: 8000004/546196/2015

2015. 12. 21

BUDAPEST X. KER.

Belterület 38428/4/A/20 helyrajzi szám

1107 BUDAPEST X.KER. Szállás utca 32-34. lh:II. 1. emelet. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	26	1 0	138/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 117915/3/2009/09.02.05

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 mellékhelyiségekkel.

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