

## Budapest XXI., Bánya u. 5. I. em. 4.(Hrsz: 201031/43/A/72) 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 18.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XXI., Bánya u. 5. I. em. 4.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.12.21-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 201031/43/A/72
- A közös részekből hozzátartozó tulajdoni hányad: 35/10003
- A lakás alapterülete: 34 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.

3. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

A főváros belterületén, Csepelen, a Völgy utcai lakótelepen, 4 emeletes, panelos építésű épületben lévő 34 m<sup>2</sup>-es, 1 szobás összkomfortos, 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. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, az 1980-as évek elején épült, társasház egyik lakása.  
Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott
Fürdőszoba + WC	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott

A lakás alapterülete összesen: 34 m<sup>2</sup>.

5. **Az épület építési rendszere:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg vasbeton rácsalap, törésre utaló jelek nincsenek. Állapota megfelelő.

Falazat: Hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott kőzúzalékos felületűek. Állapotuk megfelelő.

Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással. Állapota megfelelő.

Az építmény tetőszerkezetének anyaga: Előre gyártott vasbeton házgyári panelekből kialakított kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető. A fődémszerkezet állapota megfelelő, a tetőszigetelés folyamatos karbantartást, ~10 évenkénti felújítást igényel.

Az építmény szigetelése: A felmenő falak talajnedvesség elleni szigetelése megfelelő, a lapos tető csapadékvíz elleni szigetelése folyamatos karbantartást igényel. Az épület utólagos hőszigetelését célszerű lenne elvégezni.

**6. Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

- Közüzeti vízvezeték
- Közüzeti szennyvízelvezetés
- Közüzeti csapadékvíz elvezetés
- Közüzeti elektromos energia ellátás
- Közüzeti gázellátás
- Kapucsengő rendszer kiépített
- Kábel TV hálózat kiépítve
- Fűtémód: távfűtés
- Melegvíz ellátás: táv hőszolgáltatás

**7. Az ingatlan fekvése:**

Az ingatlan a főváros belterületén, Csepelen, a Völgy utcai lakótelepen, 4 emeletes, panelos építésű épületben helyezkedik el.

**8. Az ingatlan megközelíthetősége:**

A lakóingatlan megközelítése gépkocsival kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: 35-ös, 36-os, 159-es autóbusz.

**9. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- A lakás általános állapota rossz, a fal- és padlóburkolatok felújítást igényelnek.
- Az épület kora (kb. 35 éves).
- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- Hőtechnikai problémák (hőszigetelés nem a mai színvonalnak megfelelő).
- Közös helyiségek burkolatainak hibái (padozat, fal és mennyezet.)
- A homlokzati panelek illesztési, hőszigetelési és esztétikai hibái.

**10. Általános értéknövelő tényezők:**

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező.
- Az épület előtt a parkolás korlátozott számban biztosított.
- A lakás épületen belüli elhelyezkedése kedvező (I. emeleti).
- A lakáshoz tároló is tartozik.
- Rendezett, parkosított környezet.
- A lakás infrastrukturális ellátása jó.
- A lakóingatlan tájolása kedvező.
- A lakás komfortfokozata (összkomfortos).
- A lakóingatlan megközelíthetősége jó, parkolási lehetőség az épület környezetében korlátozott számban megoldott.

- Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota jó.

#### 11. A házas ingatlan forgalmi értékbecslése:

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
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Felújított	2 szobás, házközponti fűtés egyedi méréssel, 2. emeleti	55	223.600 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Jó	2 szobás, DK-i tájolású, 2. emeleti, erkélyes	52	230.800 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Közepes	2 szobás, házközponti fűtés egyedi méréssel, földszinti	53	217.000 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Felújított	2 szobás, házközponti fűtés egyedi méréssel, 1. emeleti, DNy-i tájolású, erkélyes,	55	227.300 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Felújított	1+2x1/2 szobás, távfűtés egyedi méréssel, földszinti	53	233.900 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Felújítandó	2 szobás, házközponti fűtés, földszinti,	55	199.800 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Jó	1+2x1/2 szobás, házközponti fűtés, nyugati tájolás, 4. emeleti	53	195.200 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Jó	1+2x1/2 szobás, távfűtés egyedi méréssel, délnyugati tájolás, 3. emeleti, erkélyes	62	198.400 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Beköltözhető	1szobás, házközponti fűtés, 2. emeleti	32	262.500 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Szigligeti utca	Jó	1szobás, távfűtés egyedi méréssel, 3. emeleti,	34	250.000 Ft/m <sup>2</sup>
Völgy utcai lakótelep, Bánya utca	Közepes	1szobás, távfűtés egyedi méréssel, nyugati tájolás, 4. emeleti, erkélyes	34	238.200 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				225.100 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 ~10 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás műszaki állapotára is.

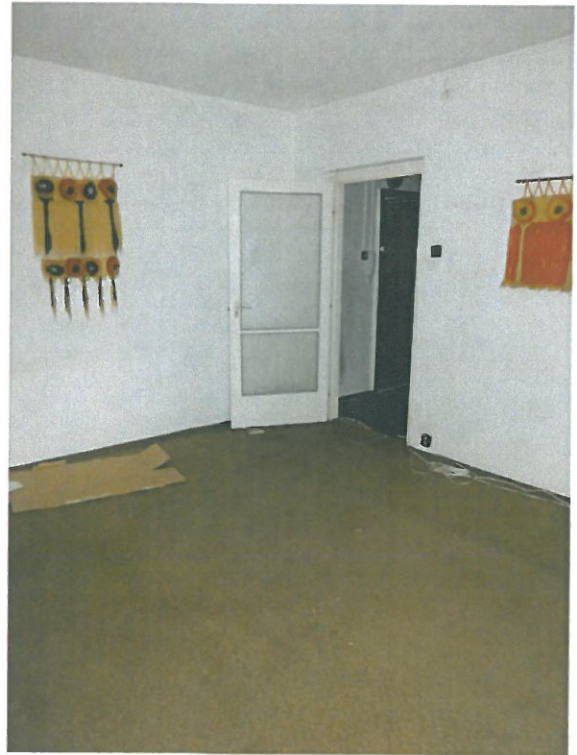
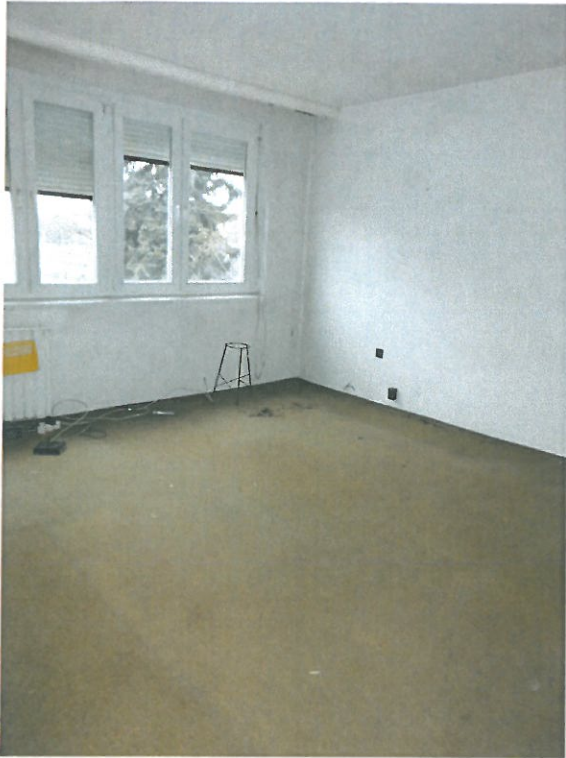
**Az ingatlan forgalmi értéke:****6.970.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázhetvenezer forint.****12. A vagyonértékelést végezte:**Antalóczy Zoltán okl. építőmérnök, ingatlan értékbecslő és  
Székely Tamás okl. építőmérnök, ingatlan értékbecslő.**13. A helyszíni felmérés időpontja:** 2016. január 15.**14. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyon értékének meghatározása szemrevételezéssel történt.****15. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.**

Budapest, 2016. január 18.

  
.....  
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: 290-3165  
13.

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



Szoba



Előszoba



Konyha



Fürdőszoba+WC



Lépcsőház







Parkosított környezet



Lépcsőházi bejárat az utca, illetve a belső park felől

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: 8000004/546226/2015

2015. 12. 21

BUDAPEST XXI. KER.

Belterület 201031/43/A/72 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI. KER. Bánya utca 5. 1. emelet. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	34	1 0	35/10003	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

2. bejegyző határozat: 121953/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 61419/1/2006/06.02.08

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE