

Budapest IV., Rózsa u. 33. I. em. 10. (Hrsz:  
71182/3/A/265) alatti ingatlan forgalmi  
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2016. január 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest IV., Rózsa u. 33. I. em. 10.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.05.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 71182/3/A/265
- Eszmei hányad: - (szövetkezeti ház)
- A lakás alapterülete: 54 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere 1/1 (hibás bejegyzés)
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.

3. **A becslés tárgya:**

A főváros belterületén, az újpesti lakótelepen, 10 emeletes, panelos építésű épületben lévő 54 m<sup>2</sup>-es, 2 szobás összkomfortos, szövetkezeti öröklakás 2015. május 12-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.

4. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

5. **A vagyonértékelést megrendelte:**

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

6. **Az épület kora:** ~35 év.

7. **Az épület építési rendszere:**

Alapozás: Valószínűleg pont, illetve vasbeton rácsalap, törésre utaló jelek nincsenek.

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

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

8. **Az építmény tetőszerkezetének anyaga:**

Előre gyártott vasbeton házgyári panelekből kialakított kis lejtésű, lágy fedésű lapos tető. A födém szerkezet állapota megfelelő, a tetőszigetelés folyamatos karbantartást, ~10 évenkénti felújítást igényel.

9. **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.

10. **Az épület állapota:**

A teherhordó szerkezetek, a belső burkolatok állapota korának megfelelő. A lépcsőház karbantartott.

**11. Közlekedési adottság:**

A lakóingatlan megközelítése mind gépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: a 20 E jelű és a 120-as autóbuszok a Rózsa utcában, a 25-ös, a 104-es, a 104A jelű, a 170-es, a 196-os, a 196 A jelű, a 204-es, valamint a 220-as autóbuszok az Árpád úton közlekednek.

**12. Infrastrukturális ellátása:**

jó (egészségügyi létesítmények, élelmiszerbolt, üzletek, óvoda, iskola pár perc járásra található).

**13. Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

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

**14. A lakás komfortfokozata:** összkomfortos**15. A lakás alaprajzi kialakítása:** jó**16. Lakó-és mellékhelyiségek:**

A lakás burkolatai és jellemzése:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Festés +csempe	Elhasználódott
Fürdőszoba	PVC	Elhasználódott	Festés +csempe	Elhasználódott
WC	PVC	Elhasználódott	Festés +tapéta	Elhasználódott
Gardrób	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
<b>Alapterülete összesen: 54 m<sup>2</sup></b>				

A lakáshoz tartozó loggiát beépítették.

**17. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A lakás fal- és padlóburkolatai elhasználódtak, felújításra szorul.
- A fürdőszoba és a WC elavult, felújítást igényel.
- Szemétdobó melletti lakás.
- A konyha sötét, ablaka világító udvarra néz.

- A földem panelek egyenetlenek, illesztési hibák előfordulnak.
- Hőtechnikai problémák (hőszigetelés nem a mai színvonalnak megfelelő, a fűtés szabályozása nehézkes).
- A homlokzati panelek illesztési, hőszigetelési és esztétikai hibái.
- Parkolási lehetőség az épület környezetében korlátozott számú.

#### 18. Általános értéknövelő tényezők:

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező.
- A lakás alaprajzi kialakítása, épületen belüli elhelyezkedése (I. emelet) kedvező.
- Rendezett, parkosított környezet
- A lakás Újpest központjához közel helyezkedik el, jó infrastrukturális ellátással.
- A lakás összkomfortos, tájolása kedvező.
- A lakóingatlan megközelíthetősége jó.
- Az épület közös helyiségei karbantartottak.

#### 19. 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
Újpest, Rózsa utca	Jó	2 szobás, biztonsági ajtó, 10. emeleti	54	257.400 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Jó	2+1/2 szobás, keleti tájolású, ablakos konyhás, 5. emeleti	71	204.200 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Közepes	2+1/2 szobás, keleti tájolású, kertre néző, műanyag nyílászáról, 8. emeleti	71	215.500 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Felújítandó	2 szobás, földszinti, egyedi mérős szabályozható fűtés, új ablakok	53	262.300 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Felújítandó	2 szobás, világos konyhás, 9. emeleti	71	204.200 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Jó	1+2x1/2 szobás, 8. emeleti, új ablakok szúnyoghálóval, kertre néző, déli tájolású	59	262.500 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Közepes	2 szobás, 4. emeleti, erkélyes, déli tájolású, kertre néző	53	245.300 Ft/m <sup>2</sup>
Újpest, Rózsa utca	Jó	3 szobás, 8. emeleti, klímás, erkélyes, biztonsági ajtó	72	205.600 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				232.100 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 ~27 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára is.

**20. Az ingatlan forgalmi értéke:  
9.180.000 Ft, azaz kilencmillió-száznyolcvanezer forint.**

21. A helyszíni felmérés időpontja: 2016. január 18.

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

23. A forgalmi értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. január 25.

 ..... 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.
--	--	--



Kisszoba



Nagyszoba



Konyha



Előszoba



WC



Fürdőszoba



Bejárat



Lépcsóház



Kapualj



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/131828/2015

2015.05.07

BUDAPEST IV.KER.

Belterület 71182/3/A/265 helyrajzi szám

1042 BUDAPEST IV.KER. Rózsa utca 33. 1. emelet. ajtó:10. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	54	2 0		magán

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.01.18

2. bejegyző határozat: 33983/1981/1981.09.25

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118939/1/2004/04.03.23

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE POLGÁRMESTERE

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE