

## Önkormányzati tulajdonban lévő öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe:

Budapest, II. ker. Nyúl u. 5. II. em. 1. sz.

2. Helyrajzi szám: 13075/0/A/11
3. Ingatlan hasznos alapterülete: 181 m<sup>2</sup> Tulajdoni hányada: 1460/10000
4. Telek nagysága: 1085 m<sup>2</sup> Ingatlan tulajdoni hányadára eső telekrész: 158 m<sup>2</sup>
5. Az ingatlan tulajdonosa: Bp. II. kerületi Önkormányzat
6. Településen belüli elhelyezkedése, fekvése:

A vizsgált ingatlan szabadonálló beépítésű lejtős terepen épült, a kerület központjához közel, Szilágyi E fasor és a Filler u között lévő mellékutcában helyezkedik el. Megközelíthetése a villamossal és autóbusszokkal egyaránt lehetséges. Parkolási lehetőség az épület előtt ill. ingatlan telkén korlátozott számban biztosított.

7. Övezeti besorolása:
8. Telek jellege: önálló telek Beépítési mód: szabadonálló
9. Közművek:
- Ivóvízellátás: központi hálózatról Gázellátás: földgáz
- Szennyvízelvezetés: közcsonnába bekötve Elektromos hálózat: központi fővezetetről

### Forgalmi érték meghatározása

10. Az értékbecslés a házingatlan műszaki állapotáról és a tulajdonosra háruló kötelezettségekről, illetve a várható terhekről készített tájékoztatón alapszik.

11. **Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**

**Érték csökkentő:**

- épület műszaki állapota
- külső nyílászárók korhadtak, vetemedettek, hézagosak
- a parketta régi hézagos felújításra szoruló
- a falazatán szerkezeti repedések, mennyezetén helyenként leázási nyomok
- a lakás egy része közvetlen tető alatti elhelyezkedésű
- elektromos és a gépészeti vezetékek eredeti elöregedett állapota

**Érték növelő:**

- településen belüli elhelyezkedés
- zöldövezet, csendes környezet
- jó infrastruktúra

12. **Az ingatlan forgalmi értéke:**

**Forgalmi érték: 58.825.000,-Ft**

13. **Fajlagos forgalmi érték: 325.000,-Ft/m<sup>2</sup>**

14. **Összehasonlító forgalmi értékek:**

II. ker. Lupény utcai félemeleti 84 m <sup>2</sup> -es komfortos felújítandó lakás:	320.000.-Ft/m <sup>2</sup>
II. ker. Herman Ottó utcai földszinti 64 m <sup>2</sup> -es összkomfortos közepes állapotú lakás:	310.000.-Ft/m <sup>2</sup>
II. ker. Torockó téri félemeleti 84 m <sup>2</sup> -es komfortos felújítandó lakás:	320.000.-Ft/m <sup>2</sup>
II. ker. Lotz Károly utcai félemeleti 75 m <sup>2</sup> -es komfortos felújítandó lakás	350 000,-Ft/m <sup>2</sup>
II. ker. Tövis utcai I. emeleti 200 m <sup>2</sup> -es összkomfortos közepes állapotú lakás:	360 000,-Ft/m <sup>2</sup>
II. ker. Volkmann utcai II. emeleti 126 m <sup>2</sup> -es összkomfortos közepes állapotú lakás:	300 000,-Ft/m <sup>2</sup>

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

2013 -09- 13  
XI-109-4  
Törzsrév: ee

Melléklet: 0 db  
Előadó: 1102

## Az épület főbb műszaki jellemzői

79621

2013-09-12

15. Építés éve: 1911
16. Utolsó felújítás éve:
17. Szintek száma: fszt.+ fem.+ III em.
18. Az ingatlanban lévő lakások száma: 14 db lakás + 1 db nem lakás
19. Az épületre vonatkozó egyéb megállapítások:

A vizsgált ingatlan szabadonálló beépítésű, a hátsó homlokzata telekhatáron álló, a mögötte levő üres úszótelek megközelítése a ház telkén keresztül történik. Az épület alapincézve nincs, egy lépcsőháza van, felújításban nem részesült. Az épület függőleges teherhordó szerkezete korának megfelelő állapotú, kő és beton sávalappal készült, függőleges teherhordó szerkezetek anyaga téglá. A közbenső födémek acél gerendák közötti salakbeton lemezből készültek, a zárófödém fafödém. A tetőszerkezet részben magastetős, kétállószerűes, nyereg illetve félnyereg tető, kötőgerendás, a héjazata palafedéssel készült a másik része lapos tető bitumenes lemezbortású, beázások miatt felújításra szorul. A talajnedvesség elleni szigetelés tönkremenetele miatt a földszinti falszakaszokon felhúzódnak a nedvesség károsító hatása jelentkezik. Az épület homlokzatán a vakolat nagy felületeken már hiányzik, lehullt, levált. A kémények bélcsövezése több helyen hiányzik, a kéményfedkövek töredeztettek, csorbultak, a bádogos szerkezetek rossz állapotúak, külső nyílászárók korhadtak cseréjük-felújításuk szükséges. Az épület gépészeti vezetékhálózatát legtöbb helyen eredeti, elöregedett, avult, állapota miatt felújítást igényel. Épület körüli beton járdák repedtek javításuk szükséges.

20. Infrastruktúra:

Az alapellátást biztosító üzletek és intézmények, a tömegközlekedési eszközök megállói az ingatlantól rövid időn belül érhető el.

## Az értékelt öröklakás főbb műszaki jellemzői

- |   |              |                       |             |
|---|--------------|-----------------------|-------------|
| 21. Funkcionális kialakítása:             | megfelelő    | Komfortfokozata:      | komfortos   |
| 22. Szobák száma:                         | 3+1/2        |                       |             |
| 23. Jellemző tájolás:                     | kerti        | Benapozás:            | megfelelő   |
| Zajhatás:                                 | csendes      | Nyílászárók állapota: | felújítandó |
| 24. Átlagos belmagasság:                  |              |                       |             |
| 25. Lakóhelyiségek burkolata:             | parketta     |                       |             |
| 26. Burkolatok állapota:                  | felújítandó  |                       |             |
| 27. Mellék helyiségek burkolata:          | PVC, műkő    |                       |             |
| 28. Burkolatok állapota:                  | felújítandó  |                       |             |
| 29. Fürdőszoba felszereltsége:            | megfelelő    |                       |             |
| 30. Fűtési rendszer:                      | gázkonvektor |                       |             |
| 31. Melegvízellátás:                      | gázbojler    |                       |             |
| 32. Gépészet általános állapota:          | felújítandó  |                       |             |
| 33. Bérlő meg nem térült ráfordításai:    |              |                       |             |
| 34. Lakás felújításának ideje:            |              |                       |             |
| 35. Lakásra vonatkozó egyéb megjegyzések: |              |                       |             |

A bérlemény bejárata lépcsőházból nyílik, 3+1/2 szoba hallos megfelelő alaprajzi elrendezésű, kerti tájolású, leválasztott, részben tető alatti elhelyezkedésű komfortos lakás. A külső nyílászárók korhadtak, vetemedettek, hézagosak, a parketta régi hézagos avult állapotú, felújítása szorulnak. A mennyezeten és a falakon helyenként ázási nyomok repedések láthatók. A konyhai mosogató lefolyócsöve külső falon kívül szerelt, télen sokszor elfagy. Elektromos víz-csatorna hálózata elöregedett avult állapotú.

Értékbecslés érvényességének ideje 3 hónap

Budapest, 2013. szeptember 9. napján

Város FM Városgazdálkodási  
és Szolgáltató Kft.  
Budapest II. kerületi iroda  
1027 Bp., Varsányi L. u. 21.

Ingatlanvagyon értékelő  
9/31/07