

**Önkormányzati tulajdonban lévő öröklakás ingatlan
forgalmi értékbecslése**

1. Az ingatlan címe:

Budapest, II. ker. Nyúl u. 5. I. em. 2. sz.

2. Helyrajzi szám: 13075/0/A/9

3. Ingatlan hasznos alapterülete: 178 m² Tulajdoni hányada: 1499/100004. Telek nagysága: 1085 m² Ingatlan tulajdoni hányadára eső telekrész: 163 m²

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 Fillér u között lévő mellékutcában helyezkedik el. Megközelítése villamossal és autóbuszokkal egyaránt kedvező. 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 fővezetékéről

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
 - nyílászárók vetemedettek, hézagosak
 - a parketta régi, hézagos felújításra szoruló
 - a nagszobában ázási nyomok
- elektromos és a gépészeti vezetékek eredeti előregedett állapota

Érték növelő:

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

12. Az ingatlan forgalmi értéke:

Forgalmi érték: 57.850.000.-Ft

13. Fajlagos forgalmi érték: 325.000.-Ft/m²

14. Összehasonlító forgalmi értékek (az internetes kínálati árakat -10 %-kal korrigáltam):

II. ker. Lupény utcai félemeleti 84 m ² -es komfortos felújítandó lakás:	320.000.-Ft/m ²
II. ker. Herman Ottó utcai földszinti 64 m ² -es összkomfortos közepes állapotú lakás:	310.000.-Ft/m ²
II. ker. Torockó téri félemeleti 84 m ² -es komfortos felújítandó lakás:	320.000.-Ft/m ²
II. ker. Lotz Károly utcai félemeleti 75 m ² -es komfortos felújítandó lakás	350 000.-Ft/m ²
II. ker. Tövis utcai I. emeleti 200 m ² -es összkomfortos közepes állapotú lakás:	360 000.-Ft/m ²
II. ker. Ezredes utcai III. emeleti 66 m ² -es komfortos közepes állapotú lakás:	300 000.-Ft/m ²
II. ker. Érmelléki utcában földszinti 57 m ² -es összkomfortos felújítandó lakás:	300 000.-Ft/m ²
II. ker. Volkmann utcai II. emeleti 126 m ² -es összkomfortos közepes állapotú lakás:	300 000.-Ft/m ²

Az épület főbb műszaki jellemzői

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, kétállásos, nyereg illetve félnyereg tető, kötőgerendás, a héjazata palafedéssel készült a másik része lapos tető bitumenes lemezből, beázások miatt felújításra szorul. A talajnedvesség elleni szigetelés tönkremenetelenek miatt a földszinti falszakaszokon felhúzódnak a nedvesség károsító hatása jelentkezik. Az épület homlokzatán a vakolat nagy felületeken már hiányzik, lehullt, levált. A kémények beléscsővezése több helyen hiányzik, a kéményfedkövek töredezettségben, csorbultak, a bádogos szerkezetek rossz állapotúak, külső nyílászárók korhadtak cseréjük-felújításuk szükséges. Az épület gépészeti vezetékhálózata 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 megállója az ingatlantól rövid időn belül érhető el.

Az értékelt öröklakás főbb műszaki jellemzői

- | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|---------------|
| 21. Funkcionális kialakítása: | megfelelő | Komfortfokozata: | összkomfortos |
| 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. Mellékhelyiségek burkolata: | PVC, mozaik | | |
| 28. Burkolatok állapota: | felújítandó | | |
| 29. Fürdőszoba felszereltsége: | megfelelő | | |
| 30. Fűtési rendszer: | gázkazán, radiátor | | |
| 31. Melegvízellátás: | gázboiler | | |
| 32. Gépészet általános állapota: | felújítandó | | |
| 33. Bérlet meg nem térült ráfordításai: | | | |
| 34. Lakás felújításának ideje: | | | |
| 35. Lakásra vonatkozó egyéb megjegyzések: | | | |

A bérlemény bejárata lépcsőházból nyílik, 3+1/2 szobás kerti tájolású, leválasztott összkomfortos lakás. A nyílászárók vetemedettek, hézagosak, a parketta régi hézagos avult állapotú, felújítása szorulnak. A nagyszoba fala vizesedik a felette lévő gépészeti hálózattól. A fürdőszobában a lefolyó rossz állapotú. Elektromos víz-csatorna hálózata elöregedett avult állapotú.

Értékbérlés érvényességének ideje 3 hónap

Budapest, 2013. szeptember 4. napján.

VÁROS FM Városgazdálkodási
és Szolgáltató Kft.

Budapest, II. kerületi iroda
1027 Budapest, Varsányi Irén u. 21
Tel: 201-5658

Ingatlanvagyon értékelő
9/31/07