

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/70121/2016

2016.07.21

Szektor : 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 58 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Fő út 117.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

2286

0.00

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75030/2010.10.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ujvári Eszter

szül. : 1993

a.név : Tonka Edit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Szabó Máté utca 9

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 75030/2010.10.18

eredeti határozat: 1025/1973.02.07

Özvegyi jog

2/4 illetőségre.

jogosult:

név : G.Ujvári Jánosné

sz.név: Vezsenyi Zsuzsanna

szül. : 1925

a.név : Tóth Zsuzsanna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 117

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 75030/2010.10.18

eredeti határozat: 33167/1996.02.22

Holtig tartó hasznélvezeti jog

1/4 illetőségre.

jogosult:

név : G.Ujvári Jánosné

sz.név: Vezsenyi Zsuzsanna

szül. : 1925

a.név : Tóth Zsuzsanna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 117

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/70121/2016

2016.07.21

Szektor : 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 58 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 75030/2010.10.18

Örvegyi jog

jogosult:

név : Ujváriné Tomka Edit

sz. név: Tomka Edit

szül. : 1962

a. név : Nagy Teréz

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Szabó Máté utca 9

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat

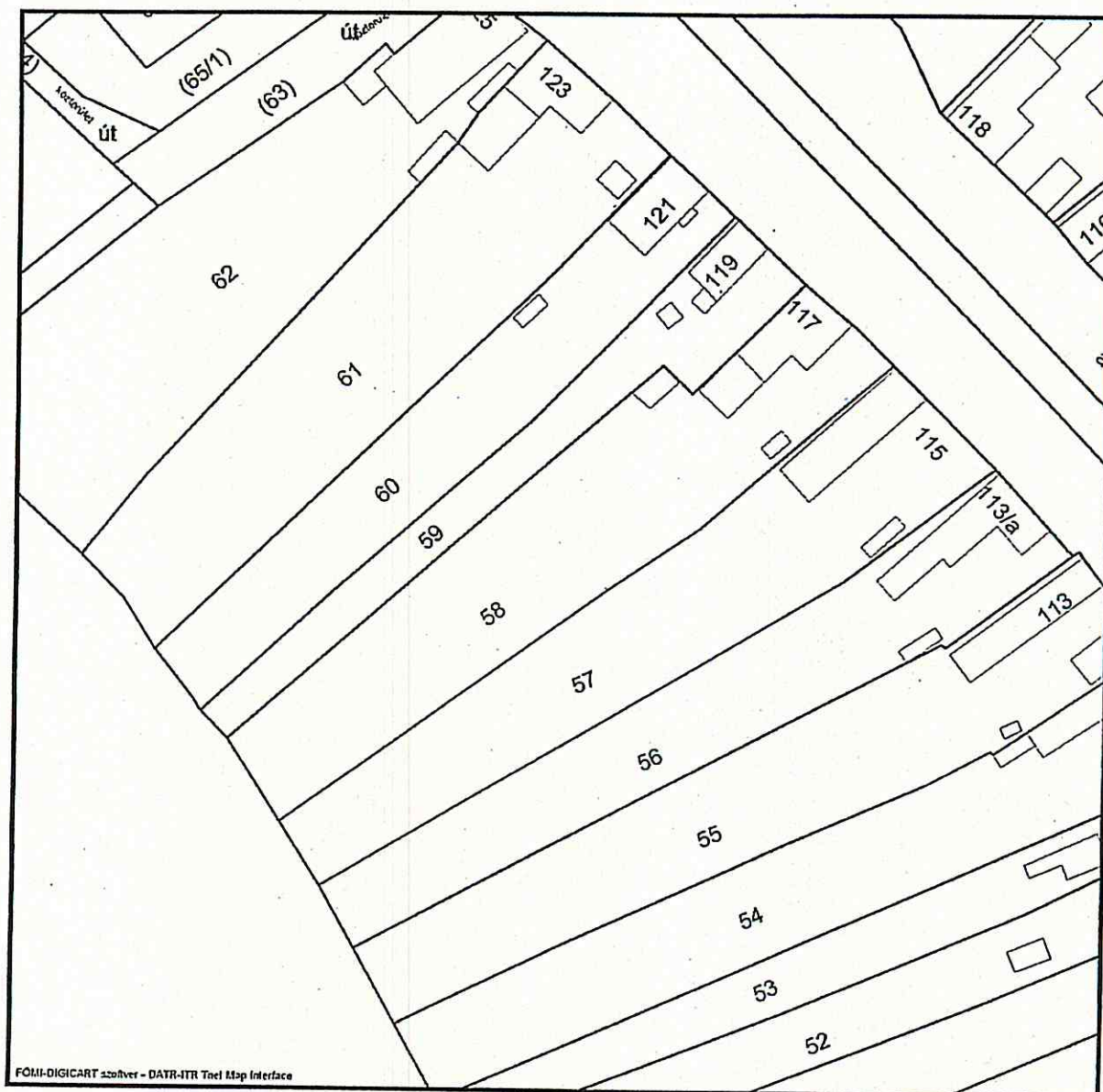
2016.03.21 07:53:32

Helyrajzi szám: VERESGYHÁZ belterület 58

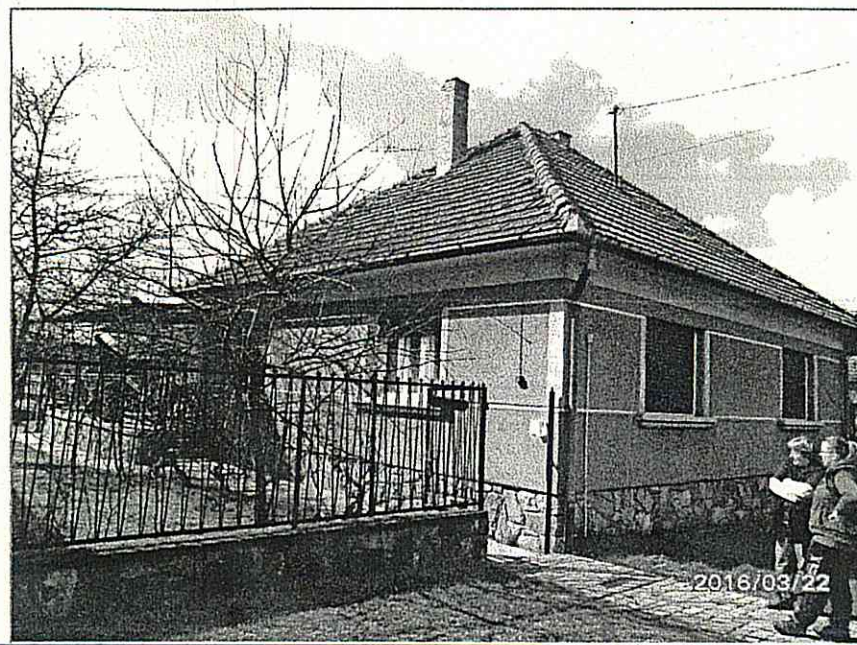
Megrendelés szám: 7/1005/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33173080002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



1. számú kép. Fő utca 117. szám alatti lakóházas ingatlan utcai homlokzata.

TÁJÉKOZTATÓ ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon az UJVÁRI Eszter 1/1
tulajdonában levő

2112 Veresegyház, Fő út 117. szám alatti / hrsz: 58 /

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

megnevezésű ingatlan tájékoztató értékbecslését elvégeztem.

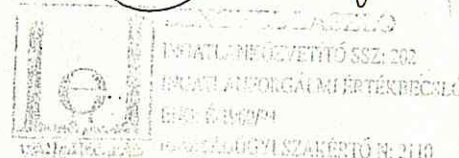
A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlan az Értékbecslési Bizonyítványban szereplő megfontolásoknak megfelelően

nettó **35.200.000,- Ft**

tehermentes tájékoztató forgalmi értéket képvisel.

Kistarcsa, 2016. március 30

Forduló nap: 2016. március 30.





1./ Előzmények.

- 1.1. Megbízó az ingatlanforgalmi értébecslést a tájékoztató vételi / piaci / ár megállapításához kívánja felhasználni.



2./ Az értébecslő feladata.

A nevezett ingatlan értébecslését kell elvégezni összehasonlító piaci forgalmi értébecslés elveinek alkalmazásával.

Tulajdoni hányad 1/1



3./ Helyszíni szemle.

- 3.1. Az ingatlan és környékének helyszíni szemlét 2016. március 22-én tartottam.

- 3.2. A szemlén részt vettek :

Újvári Eszter	1/1 tulajdonos
Újváriné Tomka Edit	haszonélvező
Lengyel László	értébecslő, igazságügyi szakértő

- 3.3. A tájékoztató megállapításokat a kitöltött **Adatlap 8-11.** oldala tartalmazza az I. sz. mellékletben, illetve a jelen értékelő rész.

- 3.4. A ingatlan területe:

a 58 hrsz ingatlannál 2286 m² = 635 nöl

- 3.5 A város központjának közelében a Fő utca szépen rendezett déli kissé alacsonyabban fekvő részén található, aránylag nagy telekméretű, de kedvezőtlen geometriájú hosszan elnyúló cca. 17 m utca szélességű telek.

- 3.6 Az utcafronti részen található az 1960-as években épült lakóépület, mely részben alápincézett és mára 2 lakásos un. generációs lakóház.

- 3.7 A lakóépületekre Energetikai Tanúsítvány még nem készült.

3.10. Az értébecslés készítésének szakmai és jogszabályi teendőiről a, „25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályozza, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szól.

Ezen kívül az EU integrációt elősegítendő, ajánlások léteznek, melyek egyike a TEGOVOFA, mely a közép európai ingatlan értékelők egységes elvrendszerét hivatott elősegíteni.

4./ Érdemi rész

Válasz a megbízó feladat meghatározására.



4.1. A tulajdoni lap : I.-II.-III. részből áll.

hatsz : 58

Kiállítás időpontja : 2016. 03. 21.

A tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

4.1.1. A III/6. pont alatt özvegyi jog bejegyzése szerepel.
jogosult: G. Újvári Jánosné

4.1.2. A III/7. pont alatt Holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése szerepel.
jogosult: G. Újvári Jánosné

4.1.3. A III/9. pont alatt özvegyi jog bejegyzése szerepel.
jogosult: Újváriné Tomka Edit

4.2. Összehasonlító (NAV) adatok 2015-ből Veresegyház város és térsége területéről:

4.2.1. Veresegyház, Erkel F. u. A-V 2014. 639 m2 terület, e. ár: 5,701 mFt tul.rész 1/1 fajlagos ingatlan ár: 81,4 eFt/m2			
70 m2-es új, ytong fal. Lakóház 2010-ben épült			
Egyéb épület 44 m2			
komfort nélküli			
Telek érték	mFt	Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték	mFt	Fajlagos érték	Ft/m2
4.2.2. Veresegyház, Erkel F. köz. A-V 2014. 865 m2 terület, e. ár: 17,7 mFt tul.rész: 1/1 fajlagos ingatlan ár: 205,8 eFt/m2			
Lakóház 86 m2-es új, téglafal. lakóház 2007-ben épült			
Összkomfortos, egyedi központi fűtéssel.			
Telek érték	mFt.	Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték	16,5 mFt	Fajlagos érték	Ft/m2
garázs 2007-ben épült 20 m2 értéke 1,2mFt			
4.2.3. Veresegyház, Erkel F. köz. A-V 2014. 587 m2 terület, e. ár: 22,2 mFt tul.rész: 1/1 fajlagos ingatlan ár: 188,1 eFt/m2			
Lakóház 118 m2-es új, ytong fal. lakóház 2008-ben épült			
Összkomfortos, egyedi központi fűtéssel.			
Telek érték	mFt.	Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték	21,0 mFt	Fajlagos érték	Ft/m2
garázs 2010-ben épült 40 m2 értéke 1,2mFt			
4.2.4. Veresegyház, Erkel F. utca A-V 2014. 975 m2 terület, e. ár: 28,0 mFt tul.rész: 1/1 fajlagos ingatlan ár: 152,2 eFt/m2			
Lakóház 184 m2-es új, téglafal. lakóház 2005-ben épült			
Összkomfortos, egyedi központi fűtéssel.			
Telek érték	mFt.	Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték	26,0 mFt	Fajlagos érték	Ft/m2
garázs 2005-ben épült 30 m2 értéke 2,0 mFt			
4.2.5. Veresegyház, Erkel F. utca A-V 2014. 1038 m2 terület, e. ár: 13,7 mFt tul.rész: 1/2 fajlagos ingatlan ár: 253,7 eFt/m2			
Lakóház 108 m2-es új, téglafal. lakóház 2014-ben épült			
Összkomfort nélküli			
Telek területe	519 m2 mFt.	Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték	13,7 mFt	Fajlagos érték	Ft/m2

4.2.6. Verezegyház, Erkel F. utca A-V 2015. 869 m2 terület, e. ár: 13,95 mFt tul.rész: 1/1 fajlagos ingatlan ár: 115,3 eFt/m2			
Lakóház	121 m2-es új, ytong fal. lakóház 2008-ban épült		
5 szobás			
Telek érték mFt.		Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték 13,95 mFt		Fajlagos érték	Ft/m2
4.2.7. Verezegyház, Erkel F. utca A-V 2015. 1089 m2 terület, e. ár: 22,8 mFt tul.rész: 1/1 fajlagos ingatlan ár: 228,0 eFt/m2			
Lakóház	ikerház 100 m2-es új, tégl fal. lakóház 2008-ban épült		
3 szobás			
Telek érték mFt.		Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték 13,95 mFt		Fajlagos érték	Ft/m2
4.2.8. Verezegyház, Erkel F. utca A-V 2015. 983 m2 terület, e. ár: 40,0 mFt tul.rész: 1/1 fajlagos ingatlan ár: 229,9 eFt/m2			
Lakóház	174 m2-es új, tégl fal. lakóház 2003-ban épült		
5 szobás	Összkomfortos, egyedi központi fűtéssel.		
Telek érték mFt.		Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték 13,95 mFt		Fajlagos érték	Ft/m2
garázs 2003-ban épült 40 m2 értéke 2,5 mFt			
4.2.9. Verezegyház, Fürdő utca A-V 2014. 423 m2 terület, e. ár: 3,25 mFt tul.rész: 4/8 fajlagos ingatlan ár: 29,5 eFt/m2			
Lakóház	55 m2-es új, tégl fal. lakóház 1936-ban épült		
	Összkomfortos, egyedi központi fűtéssel.		
Telek érték mFt.		Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték 13,95 mFt		Fajlagos érték	Ft/m2
4.2.10. Verezegyház, Fürdő utca A-V 2014. 406 m2 terület, e. ár: 3,25 mFt tul.rész: 1/2 fajlagos ingatlan ár: 36,1 eFt/m2			
Lakóház	45 m2-es új, tégl fal. lakóház 1936-ban épült		
	Összkomfortos, egyedi központi fűtéssel.		
Telek érték mFt.		Fajlagos érték	Ft/m2
Felépítmény érték 2,95 mFt		Fajlagos érték	Ft/m2
garázs 1970-ben épült 20 m2 értéke 0,3 mFt			
Az 1.től 10. sorszámú meghatározott átlagok:			
FAJLAGOS ingatlan ár megállapítása, átlagár: 2.9., és 2.10. kivételével		181.700,- Ft/m2	
FAJLAGOS ingatlan piaci telek ár megállapítása, átlagár:		10.650,- Ft/m2	
FAJLAGOS piaci lakás ár megállapítása, átlagár:		139.400,- Ft/m2	

4.3. A város központjának közelében levő Vt-2 besorolású ingatlan.

A telek árát befolyásoló tényezők:			
A telek kedvező helyen található, alakja inkább hátrányos	-	18%	
A városfejlesztés szempontjából előnyös a telek	+	12%	
Korrektíós tényező.	-	6%	
Az telek fajlagos ára az eltérési tényezők szerint: $10.650,- \text{ Ft/m}^2 \times (100-6)/100 =$			10.000,- Ft/m2

4.3.1. A város központjának közelében levő lakások.

A lakás árát befolyásoló tényezők:			
A lakóépület nem túl régi építésű, kevésbé korszerű	-	5%	
Az energia takarékoság szempontjából nem fejlesztett	-	15%	
A Fő út közelsége, keskeny utcafront és igen mély telek	-	8%	
Korrektíós tényező.	-	28%	
A lakás fajlagos ára az eltérési tényezők szerint: $139.400,- \text{ Ft/m}^2 \times (100-28)/100 =$			100.000,- Ft/m2

4.4. A felsorolt adatokhoz viszonyítva az összes individuális körülmény figyelembe vételével a csökkentő és növelő tényezőket alkalmazva a forgalmi érték meghatározása.

4.5. A lényeges értékelési szempontok, mint

- műszaki
- építészeti
- használati
- infrastruktúra
- környezeti
- jogi, hatósági, piaci, stb.

alapján a városon belüli fekvése és a lakás állapota miatt kissé az átlagos érték alatt súlyozható, a hosszan elnyúló igen nagy telek mára piaci szempontból kevésbé kedvező.

Az ezen értékekkel korrigált értéktényező alapján az ingatlan forgalmi értéke:

4.6. Az ingatlan tájékoztató forgalmi értéke:

Telek,	2286 m ² x 10.000,- Ft/m ² =	22.900.000,-
Kerítések, belső járda, ásott kút, stb.		100.000,-
Lakóépület		
	pince 20,0 m ² x 41.000,- Ft/m ² =	800.000,-
Lakásterület		
I. utcai lakás földszint	70,0 m ² x 100.000,- Ft/m ² =	7.000.000,-
II. udvari lakás földszint	28,0 m ² x 80.000,- Ft/m ² =	2.200.000,-
Melléképületek		
garázs, tároló fsz.	58,0 m ² x 38.000,- Ft/m ² =	2.200.000,-
Az ingatlan ára összesen:	nettó	35.200.000,- Ft

5. ÖSSZEFOGLALVA

5.1. Az ingatlan Veresegyház város központi részének közelében, a Fő utca déli mélyebben fekvő oldalán található.

5.2. Az ingatlan jelenlegi állapotában egy cca. 50 éves téglá építésű, korszerűsített un. több generációs lakóépület.

5.3. Energia Tanúsítvány nem készült.

5.4. Az ingatlan a jelenlegi Vt-2 szerinti, HÉSZ besorolású, településközpont vegyes övezete (a kisvárosias településközpont vegyes funkciójú területe) Legkisebb telek terület 1000 m².

Feltételezések és korlátozó rendelkezések.

A tulajdon joggal kapcsolatos adatokat a Megbízó által biztosított megbízhatónak tekinthető adatokból vettem.

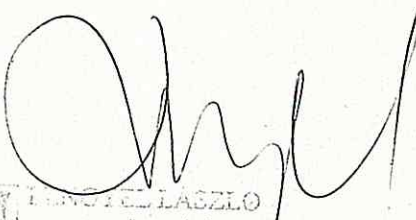
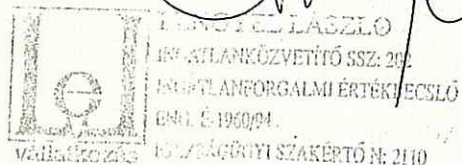
Az anyagban szereplő méreteket és területeket az átadott iratokból vettem, a helyszínen felméréseket nem végeztem.

Az Értékbecslési Bizonyítványban jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az ingatlan tulajdonosainak szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, statikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat erre a megbízás sem terjedt ki.

Jelen Értékbecslési Bizonyítványban szereplő **Adatlapot, adatait** a pénzügyintézetén kívül, harmadik személy, csak a szerző írásbeli engedélyével alkalmazhatja, használhatja fel.

Kistarcsa, 2016. március 30.

FENYŐ LÁSZLÓ
INGATLANKÖZVEVŐ SZ. 292
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLŐ
ENM. É. 1960/04.
SZAKÉRTŐI SZÁM: 2110