

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/70122/2016

2016.07.21

Szektor : 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 60 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Fő út 121.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1534

0.00

2. bejegyző határozat: 35018/1991.06.24

Illetli a VERESEGYHÁZ Belterület 61 HRSZ-t terhelő Gázvezetési szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 7192/1981.10.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Morvai László János

szül. : 1959

a.név : Gazdag Eszter

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 121

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42439/2003.04.23

Onálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

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

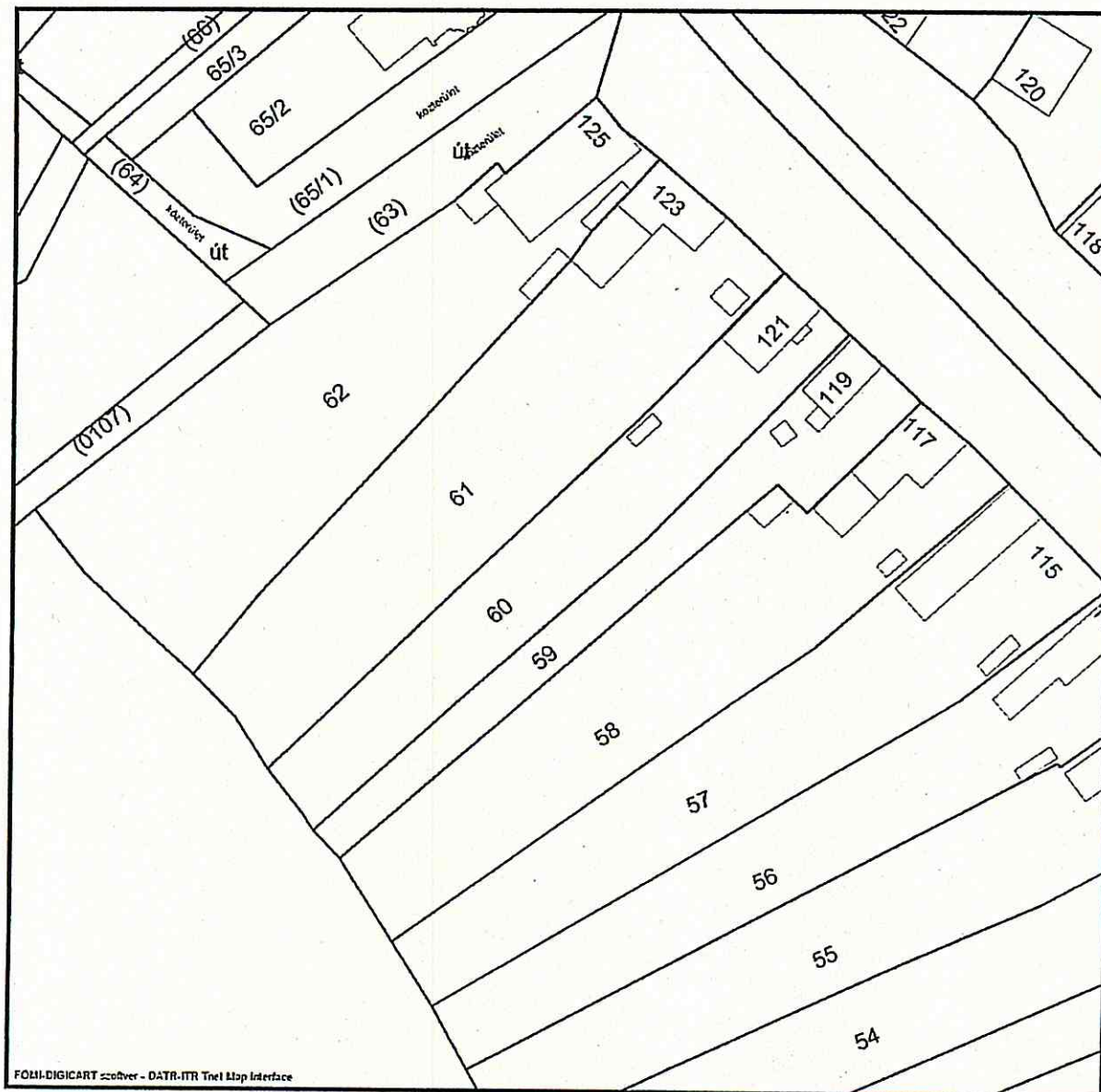
2016.03.07 16:32:46

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 60

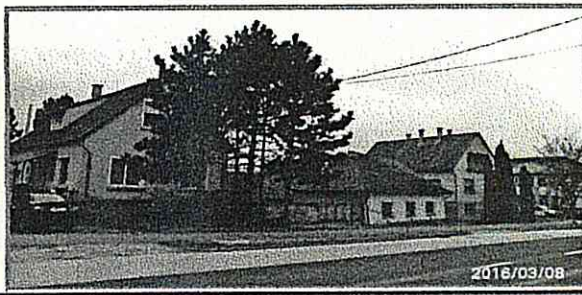
Megrendelés szám: 7/835/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33090370002016



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



1. és 2. számú kép. Fő utca 121. szám alatti lakóházas ingatlan bal és jobb oldali szomszédsága

TÁJÉKOZTATÓ ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon a **MORVAI LÁSZLÓ János** 1/1
tulajdonában levő

2112 Veresegyház, Fő út 121. szám alatti / hrsz: 60 /

Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület

megnevezésű ingatlan tájékoztató értékbecslését elvégeztem.


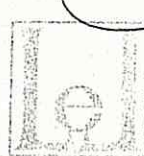
A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlan az Értékbecslési Bizonyítványban szereplő megfontolásoknak megfelelően

nettó **40.900.000,- Ft**

tehermentes tájékoztató forgalmi értéket képvisel.

Kistarcsa, 2016. március 16.

Forduló nap: 2016. március 16.


**LENGYEL LÁSZLÓ**
INGATLANKÖZVEZŐ SZ. 200
INGATLANTORZALMI ÉRTÉKBECSLŐ
BIZ. 200004
Gyémánt fokozatú igazságügyi ingatlan és ép. gépész szakértő N: 2110



1./ Előzmények.

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



2./ Az értékbecslő feladata.

A nevezett ingatlan értékbecslését kell elvégezni összehasonlító piaci forgalmi értékbecslés elveinek alkalmazásával .

Tulajdoni hányad 1/1



3./ Helyszíni szemle.

- 3.1. Az ingatlan és környékének helyszíni szemlét 2016. március 8-án tartottam.

- 3.2. A szemlén részt vettek :

Morvai László János

1/1 tulajdonos

Lengyel László

értékbecslő, igazságügyi szakértő

- 3.3. A tájékoztató megállapításokat a kitöltött **Adatlap 9-12.** oldala tartalmazza az I. sz. mellékletben, illetve a jelen értékelő rész.

- 3.4. A ingatlan területe:

a 60 hrsz ingatlannál 1534 m² = 426 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. 13 m utca szélességű telek.

- 3.6 Az utcafronti részen található az 1987-ben épület tőpusterv alapján épült, mely részben alapincézett és tetőtér beépítéses un. generációs lakóház.

- 3.7 A tetőtér beépítés 1990-ben készült. A lakóház korszerűsítése pedig 2008-ban volt. Az Ytong 30 cm vastag falazatú épületet a korszerűsítési munkák során 5 cm vastag un. Dryvit hőszigetelő réteggel vették körbe.

- 3.8 A lakóépületekre Energetikai Tanúsítvány még nem készült.

3.10. Az értékbecslés 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 : 60

Kiállítás időpontja : 2016. 03. 07.

4.1.1. A tulajdoni lap III. részén nincs érdemi bejegyzés.

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-ban 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. Veresegyház, 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. Veresegyház, 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, téglafal. 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, téglafal 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, téglafal 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, téglafal 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	- 14%
A városfejlesztés szempontjából előnyös a telek	+ 12%
Korrekciós tényező.	+ 6%
Az a telek fajlagos ára az eltérési tényezők szerint: $10.650,- \text{ Ft/m}^2 \times (100+6)/100 =$	11.300,- Ft/m2

4.3.1. A város központjának közelében levő lakások.

A lakás árát befolyásoló tényezők:	
A lakóépület nem túl régi építésű, inkább korszerű	+ 5%
Az energia takarékoság szempontjából részben fejlesztett	+ 5%
A Fő út közelsége, keskeny utcafront és igen mély telek	- 6%
Korrekciós tényező.	+ 4%
A lakás fajlagos ára az eltérési tényezők szerint: $139.400,- \text{ Ft/m}^2 \times (100+4)/100 =$	145.000,- 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 az átlagos érték felett súlyozható, viszont a hosszan elnyúló 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,	1534 m ² x 11.300,- Ft/m ² =	17.300.000,-
Kerítések, belső járda, ásott kút, stb.		100.000,-

Lakóépület

pince	44,0 m ² x 47.000,- Ft/m ² =	2.100.000,-
Lakásterület földszint	95,0 m ² x 145.000,- Ft/m ² =	13.800.000,-
tetőtér	55,0 m ² x 105.000,- Ft/m ² =	5.800.000,-

Melléképületek

garázs fsz.	40,0 m ² x 32.000,- Ft/m ² =	1.300.000,-
Szaletli, Tároló		500.000,-

Az ingatlan ára összesen: nettó	40.900.000,- 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 29 éves Ytong gázbeton építésű, felújított és 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 16.



LÁSZLÓ
INGATLANKÖZVEETŐ SZZ: 292
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLŐ
ÉRT. 6 1960PM
BUDAPESTI SZAKÉRTŐ N: 2110