



”WESZ” INGATLANFORGALMAZÁSI ÉS GEODÉZIAI SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG

Cím : 1047 Budapest IV., Vasvári Pál u. 31. Tel./Fax: 380-4690 E-mail: wesz@mail.datanet.hu Cégjegyzék szám: 01-06-112431

**BUDAPEST, XVIII. KISFALUDY UTCA 22. SZÁM ALATTI,
141275 HRSZ-Ú, LAKÓHÁZ ÉS UDVAR MEGNEVEZÉSŰ
INGATLAN
6/48 ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONI HÁNYADÁNAK
ÉRTÉKBECSLÉSE**

2001. január

Készült három eredeti példányban.





ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Tárgy: Budapest, XVIII. Kisfaludy utca 22. szám alatti,
141275 hrsz-ú, lakóház és udvar megnevezésű
ingatlan 6/48 önkormányzati tulajdoni
hányadának értékelése

A tárgyi ingatlan becsértéke 2001. január hóban

218.800,- forint

Kijelentjük, hogy az értékelt ingatlanvagyonnal kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn. A megállapított érték és a szakértői díjazás között semmiféle összefüggés nincs.

Budapest, 2001. január 30.

Készítette:

* W E S Z *
INGATLANFORGALMAZÁSI ÉS
GEODÉZIAI SZOLGÁLTATÓ
BETÉTI TÁRSASÁG

1017 PF. VASVÉRTŐ U. 31 ingatlanforgalmi értékbecslő

Juhász Erika

ingatlankezelő,



1. MEGBÍZÓ

Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
cím: 1184 Budapest, Üllői út 400. értékbecslés készítését rendelte meg
társaságunktól.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA

Budapest, XVIII. kerület **Kisfaludy utca 22.** szám alatti, 141 275 helyrajzi
szám alatt nyilvántartott lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 6/48
önkormányzati részarány tulajdon értékelése.

3. A MEGBÍZÁS CÉLJA

A Pestszentlőrinci Önkormányzat az ingatlanban meglévő tulajdonrészét el
kívánja adni a társtulajdonosnak.

Az értékbecslés az áralku alapját képezi.

4. ADATGYŰJTÉS

A vagyonérték vizsgálatához társaságunk képviselője 2000. január
hónapban helyszíni szemlén megtekintette az ingatlant és környezetét.
Összehasonlító adatokat gyűjtött a kerületben kínált építési telkek áraira.
Beszereztük az ingatlan hitelesített tulajdoni lap másolatát.



5. AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI

Cím:	Bp. XVIII. Kisfaludy utca 22.		
Hrsz:	141275		
Megnev.:	lakóház, udvar		
Terület:	1257 m ²		
Tulajdonosok:	Peresztegi István	9/48 részben	
	Peresztegi Istvánné	9/48 részben	
	Eta Nagy	4/48 részben	
	Lengyel Sándor	20/48 részben	
	XVIII. Önkormányzat	6/48 részben	
Teher:	400.000,- Ft kölcsön		
	150.000,- Ft szoc. pol.		
	250.000,- Ft munkáltatói kölcsön,		
	150.000,- Ft tanácsi támogatás		
	200.000,- Ft kölcsön		
	80.000,- Ft munkáltatói kölcsön és járulékaik erejéig		
	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom		
	Lengyel Sándor részilletőségére		
Széljegyek:	nincs		

6. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan Pestszentimre Újpéteritelepen található.

Környezete családi házas beépítettségű. Az infrastruktúrális ellátottság megfelelő, az utca pormentes burkolatú, a közművek – a csatorna kivételével - kiépítettek.

A tárgyi ingatlanon két lakóház áll, használat szerint is kerítéssel elválasztva egymástól.

Az ingatlan megosztásáról 1985-ben elkészült a T-31818 ttsz-ú térrajz, mely a földrészletet két területre osztja. A térrajz a földkönyvben előzményként szerepel. Valószínűleg csak a geodéziai munkarész készült el, a telekrendezést engedélyező határozat és a tulajdonközösség megszüntető nyilatkozat nem került benyújtásra a Földhivatalba. A tulajdoni lapon ezért nem szerepel széljegyként sem az ingatlan megosztása.

7. AZ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a tulajdonviszonyokat tekintve közös tulajdon. A tulajdonostársak között nem a dolog, hanem a jog oszlik meg hányadok szerint, tehát a megosztás eszmei.

A gyakorlatban a tulajdonostársak az ingatlant természetes megosztással használják. A használati viszonyok hosszú idő alatt, ráutaló magatartással alakulnak ki, melyeket a tulajdonrész értékesítésekor az adásvételi szerződésben is rögzítenek.

A tárgyi ingatlant nem csak a használatban, de telekkönyvileg is meg lehetett osztani. Ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig azonban a telekkönyvnek megfelelően, mint osztott közös tulajdont kell kezelni. Lengyel Sándor lakóháza és telekrésze az ingatlannal szemben állva a bal oldali. A Peresztegi házaspár a jobb oldali épületet és telket használja kizárólagosan.

Megállapítható, hogy a 6/48 Önkormányzati tulajdonrész értékét a telekhányad értéke képezi.

A 6/48 tulajdonrész 157 m²-nyi telekingatlannak felel meg. A telekre az összes meglévő közművet a társtulajdonosok saját költségükre vezették be. A lakóházakat saját erőből építették.

A 157 m²-nyi telekrészt önálló építési telekké kiszabályozni nem lehet, ezért, mint kertet lehet értékelni.

A becsérték megállapításához a kiinduló viszonyítási alap a kerületre jellemző építési telekár volt.

A Fővárosi Illetékhivatal adatai szerint a kerületben az alábbi áron történtek üzletkötések:

Hely	Terület (m ²)	Eladási ár (Ft)	m ² ár (Ft)
Tinódi u.	550	3.450.000	6.270
Bartók u.	539	3.000.000	5.565
Tinódi u.	782	8.000.000	10.230
Jeges u.	548	3.100.000	5.656
Átlagár:			6.930

Az adatok 1997- 99. között kötött szerződéseket dolgoztak fel, ezért az átlagár az inflációval történő korrigálása indokolt.

Az infláció mértéke 1998-ban 14,3%, 1999-ben 10 %, 2000-ben 9,8 % volt.

A korrigált átlagár: 9.700,- Ft.

Napjainkban a kínálati piacon a tulajdonosok elvárásai az alábbiak szerint alakulnak:

Hely	Terület (m2)	Kínálati ár (Ft)	m2 ár (Ft)
Korpona u.	623	12.800.000	20.545
Gyergyó u.	878	14.500.000	16.515
Örs u.	540	8.500.000	15.740
Pestimrén	1165	15.000.000	12.875
Lőrincen	520	7.500.000	14.423
Átlagár:			16.000

A kínálat és realizált üzlet közötti eltérés a gyakorlat szerint 10%, ezért a kínálati ár ilyen mértékű csökkentése indokolt.

Korrigált kínálati átlagár: 14.000,- Ft/m²

A táblázatból jól kitűnik, hogy az elmúlt években eladásra került építési telkek átlagára az inflációt meghaladó mértékben emelkedett.

Ezért a korrigált kínálati átlagárhoz történő viszonyítás a reális.

Az építési telkekhez hasonlítva a tárgyi tulajdonrész értékcsökkentő tényezője, hogy önálló ingatlanként nem kezelhető, építési teleknek nem minősíthető.



A földterülethez felépítmény használat nem tartozik, így a tulajdoni hányad szabad piaci értékesítésének lehetősége kizárható. Az egyetlen potenciális vevő az ingatlan társtulajdonosa lehet.

Az értékcsökkentő tényezők számbavétele után a tárgyi ingatlanrész becsült értéke a korrigált kínálati átlagár 1/10-e, **1.400,- Ft/m²**.

157 m² x 1.400,- Ft = 219.800,- Ft

**A tárgyi ingatlan 157 m² kertet jelentő 6/48 tulajdoni hányadának
becsült értéke 218.800,- Ft.**

Budapest, 2001. január 30.

* W E S Z *

INGATLANFORGALMAZÁSI ÉS
GEODÉZIAI SZOLGÁLTATÓ
BETÉTI TÁRSASÁG

1057 PF. VASVÉRTŐ U. 31

TULAJDONI LAP MÁSOLAT

Fedőlap

Ingatlan azonosító: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 141275
Ügyirat azonosító: 7000001/177/2001
Ügyintéző: EISENNMNE
Másolat típus: TELJES
Megrendelés dátuma: 2001.01.15
Teljesítés dátuma: 2001.01.15
Kért példány: 1 db
Átadott példány: 1 db
Átvevő: EXPED BT.
címe: BUDAPEST 1301 PF.78

II.

Az önkormányzat részére kell megküldeni

sorszám: 0/ 04 № 021053

Fővárosi Kerületek Földhivatala:

készített hiteles másolatot.

A fenti sorszámú megrendelő lap alapján mellékelten megküldöm az ingatlanról készített hiteles másolatot.

földhivatali ügyintéző

Budapest,

TULAJDONILAP I. RÉSZ
2001.01.15

BUDAPEST XVIII.KER. belterület
község (város)

141275
helyrajzi szám

Cím: 1180 BUDAPEST XVIII.KER. Kisfaludy utca 22

Földrészlet adatok

sorszám	szektor	térképszelvény	terület	kat.tiszta jöv.
---------	---------	----------------	---------	-----------------

I Egyéni területek 1013 1257 m² 0 Bejegyző hat.: 950000/1999/1999.06.16

Alr. jele	Művelési ág	Minőségi osztály	Művelés alól kivett területének megnevezése	Az alrészlet		Az alosztály		Jegyzet, utalás a változásra
				területe ha	kat.tiszta jöv. ha	területe ha	kat.tiszta jöv. ft	
kivett		0	Alrészlet összesen: lakóház udvar	1257	0			

TULAJDONI LAP II. RÉSZ
 2001.01.15

BUDAPEST XVIII.KER. belterület
 község (város)

141275
 helyrajzi szám

sorszám	Jogcím, határozat száma beadvány érkezési ideje	Tulajdonos neve, születési dátuma, anyja neve a kezelő, használó termelőszövetkezet megnevezése, székhelye	Tulajdoni hányad	Jegyzet (utalás a III. rész sorszáma, stb)
3	- Bh: 551/1965/II.20./ Th: 108634/2/1998/97.07.02	tulajdonos 1957.évi.32.fvt. MAGYAR ÁLLAM -----	6/48	
4	Vétel Bh: 33441/1974/VII.14./	tulajdonos Peresztegi István szül.: 1937 a.neve: Üveges Anna 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Kisfaludy utca 22	9/48	
5	Vétel Bh: 33441/1974/IV.14./	tulajdonos Peresztegi Istvánné l.név: Kismagy Piroška szül.: 1942 a.neve: Grósz Katalin 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Kisfaludy utca 22	9/48	
8	öröklés Bh: 26376/1982/VII.9./	tulajdonos Eta Nagy szül.: 1914 a.neve: Nagy Ilona - TORINO ONT CANADA Main str. 255. Apt. 101. M4X 412	4/48	
9	- Bh: 49616/1987/IV.6./ Th: 108634/2/1998/97.07.02	kezelő FÖV. XIX.-XVIII.-XX.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT 1190 BUDAPEST XIX.KER. Ady Endre utca 7.	0/0	Utalás: II/3.
10	Vétel Bh: 89116/3/1987/X.13./	tulajdonos Lengyel Sándor szül.: 1957 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Kisfaludy utca 22	10/48	
11	Vétel Bh: 89116/3/1987/x.13./ Th: 113494/1/2000/99.04.15	tulajdonos Lengyel Sándorné l.név: Kokolnyik Erika szül.: 1962 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Építő utca 26/a.	10/48	
12	1991. évi. XXXIII. tv. Bh: 108634/2/1998/97.07.02	tulajdonos XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.	6/48	

TULAJDONI LAP II. RÉSZ
2001.01.15

BUDAPEST XVIII.KER. belterület
község (város)

141275
helyrajzi szám

sorszám	Jogcím, határozat száma beadvány érkezési ideje	Tulajdonos neve, születési dátuma, anyja neve a kezelő, használó termelőszövetkezet megnevezése, székhelye	Tulajdoni hányad	Jegyzet (utalás a III. rész sorszáma, stb)
13	házasági vagyonszétosztás Bh: 113494/1/2000/99.04.15	tulajdonos Lengyel Sándor szül.: 1957 a.neve: Kónya Margit 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Kisfaludy utca 22/B.	10/48	Utalás: II/11.

TULAJDONI LAP III. RÉSZ
 2001.01.15

141275
 helyrajzi szám

BUDAPEST XVIII.KER. belterület
 község (város)

sorszám	Határozat száma, beadvány érkezési ideje	A megkereső szerv neve, székhelye A jogosult neve, születési dátuma, anyja neve	Jog, tény megnevezése	Jegyzet (utalás, forrás, stb)
5	Bh: 89116/3/1987/IX.13./ Th: 167842/1/1997/97.10.06	OTP BP-I LAKÁSÉRTÉKESÍTŐ FIÓKJA -----	Jelzálogjog bankkölcsön és járulékaik erejéig Összeg: 200 000 FT - azaz, Kettőszázezer - FT	Utalás: II/10-11.
6	Bh: 89116/3/1987/IX.13./ Th: 167842/1/1997/97.10.06	OTP BP-I LAKÁSÉRTÉKESÍTŐ FIÓKJA -----	Eltételezett és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására	Utalás: III/5.
7	Bh: 89390/1989/IX.7./	OTP XVIII.KERÜLETI FIÓKJA 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 377.	Jelzálogjog kölcsön és járulékaik erejéig alatti részre Összeg: 400 000 FT - azaz, Négyszázezer - FT	Utalás: II/10-11.
8	Bh: 89390/1989/IX.7./	OTP XVIII.KERÜLETI FIÓKJA 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 377.	Jelzálogjog szoc.pol.és járulékaik erejéig részre Összeg: 150 000 FT - azaz, Egyszázötvenezer - FT	Utalás: II/10-11.
9	Bh: 89390/1989/IX.7./	OTP XVIII.KERÜLETI FIÓKJA 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 377.	Eltételezett és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására	Utalás: II/7-8.

TULAJDONILAP III. RÉSZ
2001.01.15

BUDAPEST XVIII.KER. belterület
község (város)

141275
helyrajzi szám

sorszám	Határozat száma, beadvány érkezési ideje	A megkereső szerv neve, székhelye A jogosult neve, születési dátuma, anyja neve	Jog, tény megnevezése	Jegyzet (utalás, törlés, stb)
10	Bh: 89390/1989/IX.7/	MÁV BUDAPESTI IGAZGATÓSÁGA -----	Jelzálogjog munkáltatói kölcsön és járulékaik erejéig alatti részre Összeg: 250 000 FT - azaz, Kettőszázötvenezer - FT	Utalás: II/10-11.
11	Bh: 89390/1989/IX.7/	BP. XVIII.KER. TANÁCS VB. -----	Jelzálogjog tanács támogatás erejéig alatti részre Összeg: 150 000 FT - azaz, Egyszázötvenezer - FT	Utalás: II/10-11.
12	Bh: 89390/1989/IX.7/	BP. XVIII.KER. TANÁCS VB. -----	Elidegenítési és terhelési tilalom alatti biztosítására	Utalás: III/11.
13	Bh: 140283/1992/ VIII.3./	OTP XVIII.KERÜLETI FŐKJA 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 377.	Jelzálogjog és járulékaik erejéig részre Összeg: 200 000 FT - azaz, Kettőszázezer - FT	Utalás: II/10-11.
14	Bh: 140283/1992/ VIII.3./	OTP XVIII.KERÜLETI FŐKJA 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 377.	Elidegenítési és terhelési tilalom alatti jelzálogjog biztosítására	Utalás: III/13.

TULAJDONI LAP III. RÉSZ
2001.01.15

BUDAPEST XVIII.KER. belterület
község (város)

141275
helyrajzi szám

sorszám	Határozat száma, beadvány érkezési ideje	A megkereső szerv neve, székhelye A jogosult neve, születési dátuma, anyja neve	Jog, tény megnevezése	Jegyzet (utalás, törlés, stb)
15	Bh: 156837/1/1995/95.08.10	MÁV BUDAPESTI IGAZGATÓSÁGA -----	jelzálog munkáltatói kölcsön és járulékai erejéig Összeg: 80 000 FT - azaz, Nyolcvanezer - FT	Utalás: II/10.
	<p>A mátraiat kiadását megelőző napig - a szendélyazonosság kivételével - az eredetivel megegyezik.</p>	<p>Ez a tulajdoni lap technikai okokból 2 vagy több oldalból áll, melyek kizárólag együtt érvényesek. Felhasználáskor kérjük győződjék meg az egyes tulajdoni lap részek (II.-III.) sorozámozásának folytonosságáról.</p>		