

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízásából újraértékeltem az alábbi adatokkal nyilvántartott ingatlant:

Közigazgatási címe	:Bp, XVIII. ker. Szigeti Kálmán utca 2. (Vasút utca 69.)
Helyrajzi száma	:144223
Tulajdoni lap száma	:4364
Az ingatlan területe	:589 m ²
Művelési ága	: lakóház, udvar, g.ép.
Tulajdonosok	1. MIKLÓSI GÁBOR (1188. Vasút u. 69.) 3/4 tulajdoni hányad
	2. XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT (1184. Üllői út 400.) 1/4 tulajdoni hányad

A vonatkozó okmányok a piaci viszonyok tanulmányozása után értékelési számítások alapján az 1999. december 15-én keltezett forgalmi értékbecslésemet felülvizsgálva, a benne szereplő megfontolásoknak megfelelően, és a jelenlegi piaci feltételek alapján az **önkormányzat 1/4-ed tulajdoni hányada**

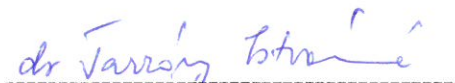
1 225 000 Ft, azaz egymillió-kettőszázhuszonötezer forint.

lakott forgalmi értéket képvisel.

Az értékbecslési igazolás a kelteztől számított 90 (kilencven) napig érvényes !

Budapest, 2000. április 10.

Dr. Tarrósy Istvánné
Az ország egész területére
kijelölt ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
1185 Budapest, Rozsnyó u.48.



(:dr.Tarrósy Istvánné:)
az ország egész területére
kijelölt ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő

I.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

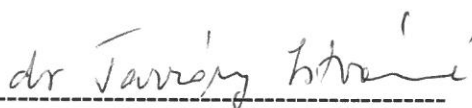
Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízása alapján elvégeztem a **Budapest, XVIII. kerület SZIGETI KÁLMÁN UTCA 2.** szám alatti 4364. sz. tulajdoni lapon felvett 144223 hrsz-ú ingatlan 1/4 önkormányzati tulajdoni hányadra vonatkozó forgalmi értékbecslést.

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások után az Értékelési Bizonyítványban szereplő megfontolásoknak megfelelően, **az 1/4 önkormányzati tulajdoni hányad:**

1 225 000 Ft, azaz egymillió-kettőszázhuszonötezer forint

forgalmi értéket képvisel.

Budapest, 1999. december 15.



(:Dr.Tarrósy Istvánné:)
az ország egész területére
kijelölt ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő

Dr. Tarrósy Istvánné
Az ország egész területére
kijelölt ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
1185 Budapest, Rozsnyó u.48.

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
BUDAPEST, XVIII. kerület
SZIGETI KÁLMÁN UTCA 2.(VASÚT UTCA 69.) szám alatti
ingatlanról

II.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.) MEGBÍZÁS

A Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (1184 Budapest, Üllői út 400.) megbízott a Budapest, XVIII. ker. Szigeti Kálmán utca 2. alatt található 144223 hrsz-ú ingatlan 1/4 önkormányzati tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi értékbecslésének elkészítésére.

2.) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Közigazgatási címe	:Bp, XVIII. ker. Szigeti Kálmán utca 2. (Vasút utca 69.)
Helyrajzi száma	:144223
Tulajdoni lap száma	:4364
Az ingatlan területe	:589 m ²
Művelési ága	: lakóház, udvar, g.ép.
Tulajdonosok	1. MIKLÓSI GÁBOR (1188. Vasút u. 69.) 3/4 tulajdoni hányad 2. XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT (1184. Üllői út 400.) 1/4 tulajdoni hányad

3.) AZ INGATLAN HELYSZÍNI SZEMLÉJE

1999. november 27-én helyszíni szemlét tartottam. A helyszíni szemlén a jelen volt Miklósi Gábor társtulajdonos.

A helyszíni szemle során rögzítettem:

- Az összes értékalkotó tényezőt,
- Az ingatlanon lévő épületek szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotát.

4.) AZ INGATLAN LEÍRÁSA

A sarok ingatlan bejárata a Vasút utcáról közelíthető meg. Az ingatlanon előkertes, szabadon álló lakóépület, valamint a lakóépülethez hozzáépített melléképület és a szabadon álló gépkocsi tároló továbbá TC található.

4.1.) TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉS

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a főváros XVIII. kerületében, Pestszentimrén, a Nagykőrösi úttal és a lajosmizsei vasúttal párhuzamosan haladó Vasút utca és Szigeti Kálmán utca kereszteződésében helyezkedik el.

A szabálytalan négyszög alakú, beépített ingatlant kertes, családiházias beépítésű ingatlanok határolják.

A Nagykőrösi út, valamint a Nemes utca csomópontjában lévő bevásárló központ közelsége valamint az ingatlan megközelítése miatt, a terület infrastrukturális ellátottsága kielégítő színvonalú, az alapellátást szolgáló üzletek, intézmények elérhetősége is megfelelő.

A Vasút utca valamint a Szigeti Kálmán utca szilárdított burkolatú, az átmenő közúti gépjármű forgalom nem jelentős mértékű, a vasúti közlekedés viszont jelentős mértékű, az ingatlan előtt a parkolás megfelelő.

4.2.) MEGKÖZELÍTÉS

Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel jól közelíthető meg. A Nagykőrösi úton közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóitól (54-es, 94-es autóbuszok) gyalogos útidő kb. 3 perc.

4.3.) KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Az ingatlan vezetékes ivóvíz, elektromos áram és földgáz önálló közműbekötésekkel rendelkezik. Az ingatlanon keletkező szennyvízelhelyezés emésztőbe történik.

5.) AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

5.1.) A BEÉPÍTETT TELEK

A Szigeti Kálmán 2.(Vasút u. 69.) szám alatti 589 m² kiterjedésű beépített telek terepviszonyait tekintve sík felületű, szőlővel (26 tő), lucfenyővel (3 db), termő: 1 db körte-, 1 db meggy-, 1 db cseresznye-, 4 db őszibarack(13 éves telepítésűek) 1 db diófával(kb. 30 éves telepítésű) beültetett, kerti csappal, részben beton, keramit és térburkolattal ellátott.

A szabálytalan négyszög alakú saroktelek kettős tájolású. A Szigeti Kálmán utcai homlokzat északnyugati, a Vasút utcára néző homlokzat délnyugati.

Utcai kerítések: acéloszlopok között feszített fonat betonlábazattal. Bejárati kapu egy ill. két szárnyú, idomacél keretes, alsó részén lemezelt.

Az utcai bejárattól a lakóépületig keramit járda vezet.

5.2.) AZ INGATLANON LÉVŐ ÉPÍTMÉNYEK

A telken lévő, előkertes, szabadon álló lakóépület két traktusos, hosszfófalas, sátoztetős, alapincézetlen.

A lakóépülethez csatlakozva a hátsó udvar felé melléképület épült.

A melléképület egy traktusos, nyeregtetős és részben alapincézett.

A hátsó udvaron került elhelyezésre a fél nyeregtetős, téglafalazatú gépkocsitároló és mögötte TC.

A lakóépület építési éve: becsült 1942, a melléképület építési éve: 1942(két helyiséget foglal magába), a gépkocsi tároló : 1985-ben létesült.

5.2.1.) SZERKEZETEK

Lakóépület

Alapozás:	:sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	
Falazat	:égetett téglá
Vízszintes teherhordó szerkezet	
zárófödém	:fafödém
Tetőszerkezet	:födémmel egybeépített állószékes
nyeregtető	
Héjazat	:palafedés lécezésen
Kémények	:falazott orosz-kémény
Homlokzat	:terméskő lábazatos, vakolt, színezett
Nyílászárók	:külső: kapcsolt gerébtokos, belső: pallótokos, fa típus
Tetővíz elvezetés	:ereszvonalon vezetett horgany anyagú függőeresz-csatornákkal, lefolyókkal
Elektromos	:légvezeték csatlakozással
Földgáz	:közműhálózatra kapcsolt
Csatornázás	:közműpótló: emésztő
Vízellátás	:közműhálózatra kapcsolt

Melléképület

Alapozás:	:sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	
Falazat	:égetett téglá
Vízszintes teherhordó szerkezet	:fafödém
Tetőszerkezet	:födémmel egybeépített nyeregtetős
Héjazat	:hornyolt cserépfedés lécezésen
Kémények	:falazott orosz-kémény
Homlokzat	:udvar felé pc.lábazatos, szomszéd felé lábazat nélküli vakolt, színezett
Nyílászárók	:külső: egyrétegű gerébtokos
Tetővíz elvezetés	:ereszvonalon vezetett horgany anyagú függőeresz-csatornákkal, lefolyókkal
Elektromos	:közműhálózatra kapcsolt
Földgáz	:közműhálózatra kapcsolt

5.2.2. MŰSZAKI ÁLLAPOT

A lakóépület tetőfelületén lévő palafedés anyaga előregedett, a homlokzat vakolat és kőporos fröcskölés, a deszkázott ereszalj, a függőleges és lefolyócsatornák 1995-ben felújításra kerültek. A lakóépület hátsó, körítő, vakolt, színezett falazatán vízszintes és függőleges irányú repedések láthatók.

A melléképület homlokzatát és függőeresz és lefolyó csatornáit a lakóépülettel egyidőben felújították. A hátsó telekhatárra néző lábazata nyerstégla, felette falvizesedés látható.

Az 1985-ben épített gépkocsi tároló téglafalazatú, alacsony hajlásszögű hornyolt cserépfedésű, tetővíz elvezetése nincs, vakolt falazata kb. 60 cm -ig vizes.

Az utcai kerítések és a bejárati kapuk megfelelő állapotúak.

6.) A LAKÓÉPÜLET HELYISÉGEI, ALAPTERÜLETEK

	HELYISÉG MEGNEVEZÉSE	ALAPTER. (m2)
1.	SZOBA 1. (Szigeti utcára néző)	18,29
2.	SZOBA 2. (kettős tájolású)	18,29
3.	FÉLSZOBA (Vasút utcára néző)	10,94
4.	KONYHA	12,40
5.	KAMRA	2,52
6.	PADLÁSFELJÁRÓ ÉS TÁROLÓ	7,10
7.	FÜRDŐSZOBA ÉS WC	5,58
8.	ELŐSZOBA	5,95
	ÖSSZESEN	81,07

6.1. Helyiségek, falfelületek, burkolatok, berendezési tárgyak:

HELYISÉG MEGNEVEZÉSE	FALFELÜLET és állapota	PADLÓ-BURKOLAT és állapota	FALBURK. és állapota	MEGJEGY.
ELŐSZOBA	festett tapéta megf.	mm lap megf.		hajszálrepedés a bejárati ajtó felett
SZOBA 1.	tapéta megf.	parketta megf.		utcai szoba hollkernél végig menő repedés, mennyezet
SZOBA 2.	tapéta megf.	parketta megf.		hálós repedés kettős tájolású mennyezet
FÉLSZOBA	tapéta megf.	hajópadlón szőnyegpadló megf.		hajszálrepedés Vasút utcára tájolt
KONYHA	festett megf.	mmlap megf.	kétfajta csempe burk.	
KAMRA	festett felúj.	mmlap megf.		mennyezet alatt vízszintes irányú, valamint a külső falon függőleges irányú repedés
PADLÁS FELJÁRÓ ÉS TÁROLÓ	festett, megf.	mmlap megf.		

FÜRDŐSZOBA festett **megf.** mázas- jó 11 sor
ÉS WC lap színes
csempe

Vizes berendezési tárgyak: beépített 2 medencés rozsdamentes mosogató, beép. színes kád, színes talpas mosdó, színes WC berendezés

Melegvíz ellátó berendezés: elektromos forróvíztároló

Főzőberendezés: gáztűzhely

Fűtőberendezések: egyedi központi gázüzemű parapet cirkó és a lakóhelyiségekben lemez radiátorok

7.) A LAKÁS MINŐSÍTÉSE

7.1. Alaprajzi kialakítása: Bejárata (előszoba) az udvarról előlépcsőn és fedett pihenőről nyílik. Az előszobából közelíthető meg a kettős tájolású szoba, a Vasút utcára néző félszoba, a természetes megvilágítással és szellőzéssel rendelkező konyha valamint a WC-vel felszerelt fürdőszoba helyiség. A kettős tájolású szoba helyiségből nyílik a Szigeti utcára néző másik szoba helyiség. A konyhából nyílik a kamra és a tároló helyiség, melyből a padlástér megközelíthető egykarú falépcsővel. A tároló és a kamra helyiség természetes szellőzésű és megvilágítású. A konyha összenyitott a melléképülettel.

A melléképület két összenyitott helyiségből áll. A konyha helyiséggel összenyitott helyiségben került elhelyezésre a gázmérő és a központi fűtést biztosító gázcirkó berendezés. A melléképület ezen helyiség alatt alapincézett, a pince belmagassága: 1,7 m, a pince az udvari lejárattal közelíthető meg. A melléképület az udvarról külön bejárattal is rendelkezik.

7.2. ÉRTÉKELÉS:

Az 1942-ben épült lakóépület teherhordó szerkezetei hagyományos építő anyagokból készültek, hagyományos szerkezetekkel. A teherhordó szerkezetek statikailag állékonyak, de a jelenlegi hőtechnikai előírásoknak, szabványoknak nem felelnek meg, a Szigeti utcára néző zsákszoba valamint a kamra helyiség határoló falazatán valamint a mennyezet alatt vízszintes, függőleges irányú repedések láthatók.

Az épület jelenlegi műszaki állapota: **65%**.

8.) A FORGALMI ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

8.1. Az ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezete megfelelő.

8.2. Csökkentő tényező, hogy az ingatlan közcsatornába nem bekötött, szennyvízelhelyezés, a környezetet szennyező, emésztőbe történik.

8.3. Az ingatlan osztatlan tulajdonú.

8.4. Az ingatlanon lévő lakóépületen szerkezeti repedések láthatók.

8.5. Csökkentő tényezőként értékelhető az alaprajzi kialakítása. (zsákszoba, WC a fürdőszobában került elhelyezésre.)

8.6. Hőtechnikai előírásoknak a szerkezetek nem felelnek meg.

8.7. Az államosítást követő értéknövelő munkák elvégzése.

9.) ÉRTÉKKÉPZÉS-FORGALMI ÉRTÉK

Fenti értékbecsítő tényezők és az ingatlanpiaci információk felhasználásával az ingatlan forgalmi (piaci) értékét az alábbi részletezésben határom meg:

9.1.) A BEÉPÍTETT TELEK FORGALMI ÉRTÉKE

$$589 \text{ m}^2 \times 5\,500 \text{.-Ft/m}^2 = \underline{\underline{3.239\,500.-Ft}}$$

9.2.) A LAKÓÉPÜLET, MELLÉKLÉTESÍTMÉNYEK FORGALMI ÉRTÉKE

Megnevezés	alapterület (m ²)	újra-előállítási érték (Ft)	műszaki állapot %	Forgalmi érték (Ft)
lakóépület	81,07	130 000	0,65	6 850 415
melléképület	19,93	50 000	0,50	498 250
Épületek össz.	101,00			7 348 665
Melléklétesítmények + növényzet				
gépkocsi tároló	10,00	40 000	0,80	320 000
TC	1,00	20 000	0,80	16 000
Emésztő	kb. 10 m ³			78 000
Kerítés	kb.30 fm	4 000		120 000
növényzet				100 000
Összesen				634 000
Épületek+mellékl.+ növényzet összesen				7 982 665
INGATLAN ÖSSZ.				11 222 165

Az ingatlan per, tehermentes beköltözhető piaci forgalmi értéke kerekítve összesen:

11 222 000 Ft, azaz tizenegymillió-kétszázhuszonkettőezer forint.

Az osztatlan tulajdonban lévő ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányadra eső forgalmi érték kerekítve:

2 806 000 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázhatzer forint.

Az épületen az alábbi értéknövelő munkák készültek el 1979. 06. 18.-a (az 1/4-ed tulajdoni hányad állami tulajdonba vételét követően):

-1985-ben gépkocsi tároló épült

- 1986-ban gyümölcsfák telepítése
- 1987-ben felújításra került a fürdőszoba padló és falburkolata és a berendezési tárgyainak cseréje, a konyhában a falikút helyett beépített, két medencés rozsdamentes mosogatót beszerelésre került és 4 m² 20/20-as fehér csempe burkolat készült
- 1990-ben földgázt bevezetése és a fűtés korszerűsítés,
- 1992-ben teljes elektromos hálózatot csere, új elektromos forróvíztároló felszerelése
- 1995-ben külső homlokzat vakolatot felújítása és színezése valamint az ereszalj deszkázat cseréje és a függőeresz és lefolyócsatorna cseréje készült el a lakóépületen és a melléképületen egyaránt.
- 1995-ben a bejárat előtti pihenő lapburkolata

A lakóépületen és melléképületen végzett értéknövelő munkák, valamint gyümölcsfák telepítésének becsült értéke:

1 422 000 Ft, azaz egymillió-négyszázhuszonkettőezer forint.

Az államosítás után elvégzett értéknövelő munkák értékét figyelembevétele nélkül az ingatlan **beköltözhető**, teher és permentes forgalmi értéke:

9 800 000 Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázézer forint.

Az államosítás után elvégzett értéknövelő munkák értékét figyelembevétele nélkül az ingatlan **lakott**, teher és permentes forgalmi értéke:

4 900 000 Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázézer forint.

Az önkormányzat 1/4-ed tulajdoni hányadára eső, az államosítás után elvégzett értéknövelő munkák értékének figyelembe vétele nélküli, lakott forgalmi érték:

1 225 000 Ft, azaz egymillió-kettőszázhuszonöt ezer forint.

10.) EGYÉB

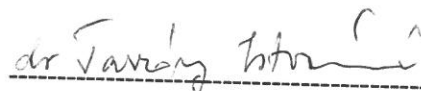
Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása, szemrevételezéssel, becslés alapján készült. Az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végeztet, a Megbízó ilyet nem kért.
Az ingatlant teher, per és igénymentességét tételezve értékeltem.

Értékbecslésem érvényességi idejét 120 (százhusz) napban adom meg.

Budapest, 1999. december 15.

Értékbecslést készítette:

Dr. Tarrósy Istvánné
Az ország egész területére
kijelölt ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
1185 Budapest, Rozsnyó u.48.



(:Dr.Tarrósy Istvánné:)
az ország egész területére
kijelölt ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő