

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: jegyzo@pomaz.hu
Honlap: www.pomaz.hu Ügyfelfogadási idő: Hétfőn 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 413/2017/01
Ügyintéző: Tar Andrea
Telefonszám: 06 26 814 387
E-mail: tar.andrea@pomaz.hu

Tárgy: Előterjesztés Pomáz Beniczky u. 46.
volt önkormányzati lakás visszavásárlási
ügyében

Pomáz Város Képviselő-testülete
(Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság! Tisztelt Pénzügyi Bizottság!)

ELŐTERJESZTÉS

Pomáz, Beniczky u. 46. szám alatti lakás visszavásárlása ügyében
Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság! Tisztelt Pénzügyi Bizottság!
Tisztelt Képviselő Testület!

Pomáz Város Önkormányzatának 221/2016.(XI.23.) határozatában a Képviselő-testület Vicsi László polgármester részére felhatalmazást adott a tárgyi ingatlan vételi ajánlatának előkészítésére.

A Danel Igazságügyi Szakértő Kft.2016. december 9-én érkezett szakvéleményével megküldte az ingatlan értékbecslését, amely alapján

a lakás piaci értéke 4.073.000.- Ft, azaz Négymillió-hetvenháromezer Forint.

Előzmények:

Czolk Ilona 2016. október 13-án kérelemmel fordult Pomáz Város Önkormányzatához, melyben felajánlotta a Pomáz, Beniczky u. 46. szám, alatti 62 m²-es lakás visszavásárlási lehetőségét.

A Czolk család évtizedekkel ezelőtt szociális bérlakásban volt bérlő, majd 1996-ban lehetőségük nyílt az ingatlan megvásárlására. Az akkori adásvételi szerződés szerint az engedmények után 139.183.- Ft összegért a bérlő tulajdonjogot szerzett.

A Pomáz, Beniczky u. 46. szám alatti udvarban ezen kívül még három család él szociális bérlakásban. Gáspár Irén, Horváth Ferencné és a Palotai család. A szociális bérlakások az érintett lakás környezetében elhanyagoltak, az udvar nagy mennyiségű lommal vannak telepakolva. Egészségügyi szempontból ez a környezet önmagában is nagyobb figyelmet érdemel, amelynek a költségei jelentősek. Czolk Ilona évek óta nem lakik ebben a lakásban, a megüresedett lakást több alkalommal betörték, illetve egyre inkább amortizálódik, értéke a fentiek miatt jóval a piaci ár alá esik. A lakásról készült helyszíni fotók az előterjesztés mellékletében találhatóak.

Amennyiben a Czolk Ilona ingatlanát az Önkormányzat visszavásárolja, lehetőség nyílik a 4 lakást szociális lakásként egyben kezelni és felújítás után egy újabb család számára pályázati úton elnyerhetővé válik az ingatlan.

Melléklet:

- Értékbecslés

Kérem a Képviselő-testületet a Pomáz, Beniczky u. 46. sz. alatti, 62 m2 lakás ügyében hozza meg határozatát.

Pomáz, 2017. január 11.

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

Határozati javaslat 1:

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületeigennem szavazattaltartózkodás mellett úgy határozott, hogy felhatalmazza Vicsi László polgármestert a **Pomáz, Beniczky u. 46. alatti 62 m2-es lakóingatlanra - a Danel Igazságügyi Szakértő Kft által meghatározott 4.073.000.- , azaz Négymillió-hetvenháromezer Ft összegben - vételi ajánlatot tegyen Czolk Ilona részére.**



IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A
2013 POMÁZ
BENICZKY UTCA 46. ALATTI
LAKÁSRÓL
HRSZ:975/A/2

2016. DECEMBER

Tartalomjegyzék

Tanúsítvány

1. Megbízás
2. A szakértői vizsgálat tárgya
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. A szakértői szemle tapasztalatai
6. A szakértői vizsgálat eredménye
7. A vizsgált ingatlan rövid leírása
8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása
 8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés
 8. 1. 2. Költség alapú értékelés
 8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi érték megállapítása
9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések
10. Az értékelés módszerei
11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai
12. Záradék

Mellékletek

- Térkép
- Tulajdoni lap
- Felmérési vázlat
- Fotók

Ingtalanértékelési bizonyítvány

A megbízás tárgya és célja

A 2013 POMÁZ, BENICZKY UTCA 46. 975/A/2 hrsz. alatti öröklakás piaci forgalmi értékének meghatározása.

Megbízó

Pomáz Város Polgármesteri Hivatala (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.)

Megbízott

DANEL Igazságügyi Szakértői Kft (1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. telephely: 2011 Budakalász, Petőfi u. 18.)

A megbízás tárgyában végzett vagyonértékelés eredménye

A 2013 POMÁZ, BENICZKY UTCA 46. 975/A/2 hrsz. alatti öröklakás tehermentes forgalmi értéke, kerekítve:

4.073.000,- Ft,

azaz Négymillió-hetvenháromezer forint.

A meghatározott érték bruttó érték.

Helyszíni szemle időpontja

2016. december 1.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2016. december 9.

Bakonyváriné Ottmár Tímea
okl. építésmérnök
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám: 009162

1. Megbízás

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.) megbízta a **Danel Kft-t** (1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő gazdasági társaság, IRM nyilvántartási szám: 009526) a **2013 POMÁZ, BENICZKY UTCA 46. 975/A/2 hrsz. alatti öröklakás** forgalmi értékéről igazságügyi szakértő vélemény készítésével.

2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, BENICZKY UTCA 46. 975/A/2 hrsz. alatti öröklakás**.

3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a vizsgált ingatlan Czolk Ilona 1/1 tulajdoni hányadában lévő, 2013 Pomáz, Beniczky utca 48. 975/A/2 hrsz. alatti öröklakás 2016. december 1-i fordulónapi forgalmi értékének meghatározása.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A vizsgált ingatlan szemrevételezésére 2016. december 1-én helyszíni szemle keretében került sor, a szemlén jelen voltak az Önkormányzat képviselői. Az ingatlant a tulajdonos megbízottja, a szomszédos épületben lakó hölgy mutatta be, a tulajdonos engedélyével. (A lakás kulcsa nála volt, az ingatlant ő nyitotta, zárta.)

A helyszínen az értékelt lakást felmértem. A helyszíni szemlét követően összehasonlító adatokat gyűjtöttem, majd elemeztem a rendelkezésre álló adatokat.

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az értékelt ingatlan a várost átszelő főút mellett található, régi ófalui központ közelében, a német nemzetiségi iskolával szemben.

A HÉV megálló busszal érhető el. Infrastruktúra - iskola, óvoda, üzletek stb. - a közelben biztosított.

A telken az utcáfronton álló, kétoldalt a telekhatárokat elérő, U alakú épület található. Az épületben több lakás van, az ingatlan társasház. A lakások többsége önkormányzati tulajdonú, egy lakás magántulajdonú. Az értékelés tárgya ez a magántulajdonú lakás.

Az épület földszintes, udvarra az utca felől gépkocsi áthajtón lehet bejutni. Az értékelt lakás az áthajtóból nyílik, az átjárótól a baloldali szárnyban elhelyezkedő lakás.

Az épület homlokzatát felújították, az épület állapota gyenge, az önkormányzati lakások erőteljesen felújítandó állapotúak, az udvar rendezetlen, sok a lom.

Az értékelt lakás 2 szobás, konyha, fürdő, előszoba helyiségekből áll. Összközműves,

összkomfortos, fűtött, évek óta lakatlan, felújítandó állapotú.

6. A szakértői vizsgálat eredménye

A 2013 POMÁZ, BENICZKY UTCA 46. HRSZ 975/A/2 hrsz. öröklakás 2016. december 1-i fordulónapi forgalmi értékét per-, igény- és tehermentes állapotban

4.073.000,- Ft-ban állapítjuk meg.

Telek értéke: 2 686 006 Ft, felépítmény értéke: 1 376 994,- Ft.

7.A vizsgált ingatlan rövid leírása

Az értékelt ingatlan a Pomázt átszelő főút mellett található, régi városközpontot elhagyva Dobogókő felé vezető irányban, az út jobb oldalán, a német nemzetiségi iskolával szemben. Parkolni az épület előtt a főút felől, közterületen lehetséges. (A kapuáthajtó lehetőséget adna az udvarra való beállásra is. Az udvar rendezetlen, teli lomokkal. Jelenleg parkolni az udvarban nem lehet.)

Infrastrukturális ellátottság jó: oktatási és egészségügyi intézmények, üzletek a közelben. A HÉV megálló busszal érhető el. A környék egységes, régi építésű, földszintes, magastetős lakóépületek alkotják az utcaképet.

Az ingatlan telke saroktelek, a jobb oldala mentén megy fel a hegyre az Egres utca. Szabálytalan alakú, arányos. Enyhén lejtős felszínű. A telken az utcai, a bal-és jobboldali telekhatárra épült, U alakú lakóépület áll, melynek utcai része közvetlenül az utcafrontra épült, vagyis zártosú beépítésű. Udvarra bejutni az utca felől fedett gépkocsi átjárón keresztül lehetséges.

Az ingatlan társasház, több lakásból áll. A lakások többsége önkormányzati tulajdonú bérlakás, bérlőkkel, egy darab lakás magántulajdonú. Társasházi alapító okirat nem állt rendelkezésre az értékbecslés idején.

Az ingatlan telke 625 m².

Vt-2 övezetbe tartozik.



(1) Az építési övezet paramétereit:

Övezet jele	Vt-2
Beépítési mód	Kialakult
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb építménymagasság (m)	5.0 (5.5 ⁺)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40%

*= ha a telek lejtése meghaladja a 15%-ot.

- (2) Az építési övezetben lakóépület; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.
- (3) A kialakítandó lakóépület egy lakására legalább 80 m² be nem épített, fennmaradó telekterületet kell biztosítani.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló legfeljebb 6 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Az épület U alakú, lakások az átjáró felől, udvari nyitott verandáról, illetve az udvarról nyílnak. Az értékelt lakás az átjáróból nyílik, a baloldali épületrészben található. Természetben 2 szobás, konyha, fürdő, előszoba helyiségekből áll. A bejárat az udvar felől nyílik, régebbi veranda beépítése lehet. Itt található szemben a kisméretű, zuhanyal felszerelt fürdőszoba.

Balra, a főtraktusban helyezkedik el a konyha. A közbenső szoba a konyhából nyílik, rajta keresztül lehet az utcai szobába bejutni, ablaka a fedett áthajtó felé néz, valójában hall funkciójú. Az utcai szoba két utcai és egy a kapubejáróra néző ablakkal rendelkezik.

Az épület téglafalazatos, valószínűleg fafödémű. Tető kontyolt nyeregtető, cserépfedéssel. Homlokzat vakolt, színezett. Ablakok egyrétegű üvegezésű, kétszárnyú faablakok. Belső ajtók faszerkezetűek, üvegezettek, mázoltak. Válaszfalak falazottak, vakoltak. Szobákban hajópadló, fürdőben kerámiaburkolat van. Falak festettek, fürdőben csempeburkolattal.

Az ingatlanba közművek közül a víz, villany, csatorna, gáz bevezetve.

Fűtés: gáz cirkóról működő radiátoros fűtés. A két szoba között cserépkályha van. Melegvizet is kombi cirkó szolgáltatja.

A lakás bejegyzett alapterülete 62 m².

A lakás felújítandó állapotú. A konyhában vizesedés történt, a viharban a cserép elmozdult, beázott a tető felől. Mivel a lakás évek óta lakatlan, később vették észre a vizesedést, de a hibát elhárította a tulajdonos, a földem és fal már kiszáradt.

Az épület udvari homlokzata rendezetlen, az utcai homlokzattal párhuzamosan nem újították fel, helyenként mállik a vakolat is. Az épület állapota és a közvetlen környezet az értékelt lakás állapotánál gyengébb, kedvezőtlenebb, a lakás értékét csökkenti.

8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása

8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

Felépítményes ingatlan

Piaci összehasonlító adatok – kínálatiak

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák.

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	Pomáz, Beniczky utca 46.	Pomáz, csendes utca	Pomáz, Kossuth utca	Pomáz, Beniczky utca	Pomáz, Beniczky utca
Leírás	Tégla építésű házban lakás, 2 szobás, fürdő+konyha, felújítandó állapotú.	Önálló, 2 szobás lakóépület 720 m ² telekkel. Gáz cirkó+fatüzelésű kazán. Felújítandó.	Önálló, 2 lakrészből álló, 2 szobás lakóépület 830 m ² telekkel. Gáz cirkó. Felújítandó.	Önálló, 2 szobás lakóépület, boltíves pincével, 930 m ² telekkel. Gáz cirkó. Felújítandó.	Önálló, 3 szobás lakóépület 1311 m ² telekkel. Parasztház. Egyéb fűtés. Víz, villany, csatorna, gáz udvaron. Felújítandó.
Alapterület m ²	62	80	65	75	80
Kínálati ár/Ft		11 000 000	11 900 000	11 990 000	12 500 000
kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		123 750	164 769	143 880	140 625
Adat forrása, időpontja	2016 12	ingatlan.com 21126051	ingatlan.com 21300270	ingatlan.com 20788242	ingatlan.com 21475179
Módosító tényezők					

Alapterület		10%	0%	5%	10%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%	0%
Tömegközlekedés		0%	0%	0%	0%
Környezet		-20%	-20%	-20%	-20%
Építési év		0%	0%	0%	0%
Épület műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-10%
Lakás műszaki állapot		0%	0%	0%	0%
Fűtés		0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat		0%	0%	0%	0%
Lakás, nincs saját telek		-30%	-30%	-30%	-30%
Összesen		-50%	-60%	-55%	-50%
Módosított fajlagos alapár	65 710	61 875	65 908	64 746	70 313
Módosított fajlagos alapár kerekítve					65 700

Lakás érték

Megnevezés	terület (m ²)	fajl. alapár (Ft/m ²)	besz mértéke %	mód fajlagos alapár (Ft/m ²)	Érték Ft
lakás	62	65 700	100%	65 700	4 073 400
Összesen					4 073 000
Összesen kerekítve					4 073 000

Placi összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a 2013 BENICZKY UTCA 46. HRSZ 975/A/2. hrsz. alatti öröklakás forgalmi értékét kerekítve 4.073.000 Ft-ra becsüljük.

8.1.2. Költség alapú értékelés

Telek érték meghatározása

Piaci összehasonlító adatok – kínálatiak

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	Pomáz, Beniczky u 46	Pomáz, Vécsey Károly utca	Pomáz, Orlovác	Pomáz, Orlovác	Pomáz, Messelia lábánál
Leírás		lakóvezeteli telek, 30% beép, 5 m épmag, aszfalt út, összközműves	lakóvezeteli telek, 30% beép, aszfalt út, összközműves, kerített	lakóvezeteli telek, 30% beép, aszfalt út, összközműves, bontandó házzal	lakóvezeteli telek, 30% beép, összközműves, ép eng terv
Telekterület m ²	625	856	821	983	720
Kínálati ár/Ft		16 900 000	18 900 000	20 900 000	18 000 000
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		17 769	20 719	19 135	22 500
Adat forrása, időpontja	2016 12	ingatlan.com 22660542	ingatlan.com 22058120	ingatlan.com 22792237	ingatlan.com 22749735
Módosító tényezők					
Alapterület		-5%	-5%	-5%	0%
Övezet		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	30%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	főút melletti	-10%	-10%	-10%	-10%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%	0%
Felszín		0%	0%	0%	0%
Környezet		0%	0%	0%	0%
Kerítés		0%	0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%	0%
Panoráma		0%	0%	0%	0%
Eng terv		0%	0%	0%	-10%
Összesen		-15%	-15%	-15%	-20%
Módosított fajlagos alapár	16 745	15 103	17 611	16 265	18 000
Módosított fajlagos alapár kerekítve, Ft/m ²					16 700

Telek 573 m², a 4500/12000 tulajdoni hányadhoz tartozó telekméret 214,88 m².

Piaci érték

Tulajdoni hányad	terület (m ²)	fajlagos alapár Ft/m ²	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m ²	Érték Ft
1/1	625	16 700	100%	16 700	10 437 500
2583/10000	161,44	16 700	100%	16 700	2 696 006

Lakás felépítményes ingatlan érték

Megnevezés	a.t. m2	Fajl. kts Ft/m2	Kiv. költtség Ft	Amortizáció			Érték Ft
				műszaki	funkcionális	piaci	
lakás	62,00	140 000	8 680 000	50%	30%	30%	2 126 600
Épületek *összesen							2 126 600
Telek	161,44	16 700	2 696 006				2 696 006
Mindösszesen							4 822 606

A felépítményes értékre csak a lakásra jutó telekérték meghatározásához van szükség.
 Ellenőrző számítás.

8. 2. Végző piaci érték meghatározása

Érték megnevezés	Érték Ft	Beszámítás %	Végző érték Ft
Piaci összehasonlító érték	4 073 000 Ft	100%	4 073 000 Ft
Hozamszámítás szerinti érték	- Ft	0%	0 Ft
Költség alapú érték	4 822 606 Ft	0%	0 Ft
Összesen			4 073 000 Ft

Végző piaci értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadom el.

**A 2013 BENICZKY UTCA 46. HRSZ 975/A/2. alatti öröklakás tehermentes forgalmi értékét
 4 073 000,- Ft-ban állapítjuk meg.**

A meghatározott érték bruttó érték.

9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések

A vagyonértékelés során használt értékfogalom a következő: „valamely (absztrakt) tárgyhoz kapcsolódó jogok érvényesítéséből származó, a jövőben remélt előnyök összessége.

A forgalmi érték „az a pénzben (forintban) kifejezett összeg, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körületekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

Az értékelés készítésének időpontja 2016. december hó.

10. Az értékelés módszerei

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatának összefoglalását rögzítő jogszabály – A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszere.

Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, a nemzetközi módszereket alapján, így ugyanezen módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árának, illetve az ingatlanpiacon aktuálisan kínált ingatlanok árának a vizsgált ingatlannal való összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

Az értékmodosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk, és fajlagos értéket számítunk. Ezt követően forgalmi értéket számítunk a fajlagos érték és az alapterület szorzataként.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A költség alapú módszer speciális jellegű ingatlanok esetében alkalmazható az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában az ingatlan speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők. A módszer az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg: a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények (fizikai, erkölcsi, piaci) avulással csökkentett újraelőállítási értékének összegével. Speciális

jellegű ingatlanok esetén ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel. Nem speciális jellegű ingatlanok esetén – mint jelen esetben is- a módszert ellenőrzés céljából alkalmazzuk.

11. Az ingatlan Ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

Tulajdoni lap dátuma: 2016.
Hrsz: **975/A/2**
Cím: 2013 Pomáz, Beniczky utca 48.
Megnevezés: öröklakás
Terület: 62 m²
Tulajdonos (értékelt tulajdoni hányadra) II/1. Czolk Ilona 1/1 t.h.
Eszmei hányad: 2583/10000

Terhek, széljegy nincs.

Budakalász, 2016. december 9.

.....
Danel Kft
Igazságügyi szakértői jegyzékben szereplő
gazdasági társaság
IRM nyilvántartási szám:009526

.....
Bakonyváriné Ottmár Timea
okl. építészmérnök
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám: 009162

A szakvélemény készült 20 oldalon, 2 példányban

12. Záródék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. A szakvélemény készítését követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. A szakértő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak, kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Mellékletek

Térkép

Tulajdoni lap

Alaprajzi vázlat

Fotók

Térkép



A vizsgált ingatlan elhelyezkedése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szentendrei Járási Hivatal Póldivertali Osztály
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt 1. Pf.59

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/61195/2016

2016.12.01

POMÁZ

Belterület 975/A/2 helyrajzi szám

Támasztás különlap

2013 POMÁZ Beniczky utca 46. "Érővizsgálat alatt" I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	személyi hányad	tulajdoni fo.
öröklet	62	2 1	2503/10000	magán
Bejegyző határozat: 30106/1996.07.26				

2. bejegyző határozat: 30106/1996.07.26

Támasztás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

I.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30106/1996.07.26
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Czolk Ilona
szül. : 1952
A.név : Szőlgyén Ilona
cím : 2013 POMÁZ Beniczky utca 46

I.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Felmérési vázlat

Fotók

2016. 12. 01.



DANEL KFT.
IGAZSÁGÜGYI
SAKÉRTŐ

Danel Igazságügyi Szakértői Kft
1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A
+36 209 45 35 95
+36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu



