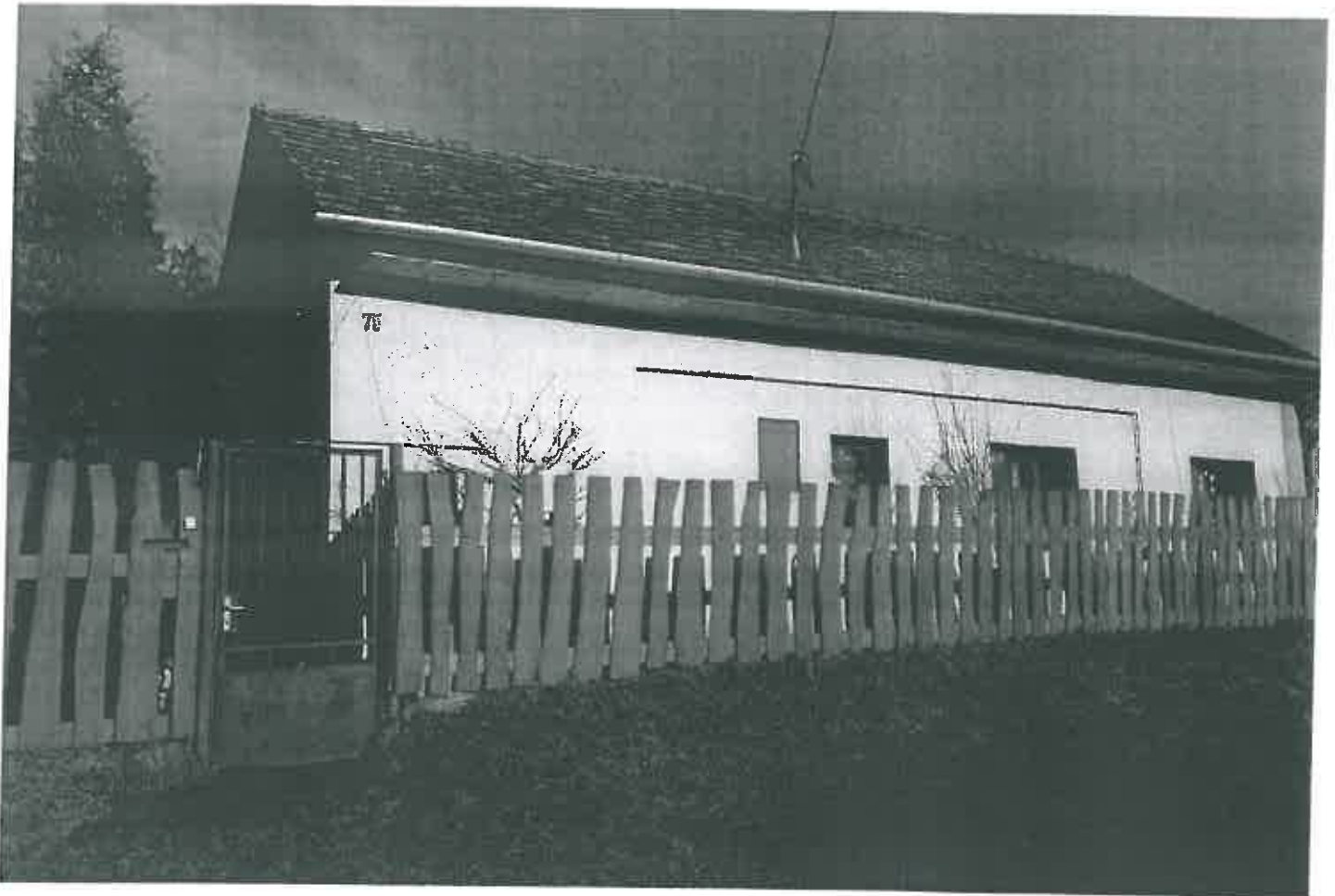


1.számú melléklet

ÉRTÉKBECSLÉS

2117 Isaszeg Rákóczi utca 75.



**Készítette: Tötyő Bt.
2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72.
Máténé Flaskai Ibolya
Bejegyzett okleveles értékbecslő**

CSALÁDI HÁZ ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

Isaszeg Önkormányzat
2117 Isaszeg Rákóczi utca 45.

Az ingatlan

Címe: 2117 Isaszeg Rákóczi utca 75.
Telek nagysága: 920 m²
Helyrajzi száma: 461/2

Bevezetés

A Társaság tevékenységi körében eljárva, a megbízó kérésére 2021. január 30.-án szakképzett értékbecslővel végezte el a szükséges felmérési és értékelési feladatokat. A megbízó az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozóan a következő információval szolgált.

Jelenlegi tulajdonosok:

Csonka Lilla (kiskorú, tulajdonjog széljegyen) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad
Csonka Flóra (kiskorú, tulajdonjog széljegyen) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad

A választott értékelési forma: Forgalmi értékek összehasonlításán alapuló értékbecslés.

Forgalmi érték alatt, azt a pénzösszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan, lakás tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért az adott időszakban el lehet érni.

Az értékbecslést a tulajdonos azért kérte, mert az esetleges megvásárlás miatt, ismerni szeretné az ingatlan nyíltpiaci forgalmi értékét.

Az elemzések során figyelembe vettem

- *a kínálatunkban szereplő, jellemzőiben hasonló ingatlanok adatait, ingatlanpiaci tapasztalatomat.*
- *sajtó napilapok médiák*
- *helyszíni szemrevételezés (2021 január 30.-án)*
- *fényképek*
- *tulajdonos információi*
- *tulajdoni lap*

Az ingatlan fekvése

Isaszeg Budapest központjától 30 km-re fekszik, az agglomerációhoz tartozik. Körülbelül 12 ezren lakják. Ipari övezete Szentgyörgy pusztán van kialakulóban, a lakosság részben Budapestre részben a 10 km-re lévő Gödöllőre jár dolgozni. A közlekedés jó a város központjában lévő vasútállomásról minden félórán indul vonat, mint Budapestre, mint Gödöllőre. A távolsági buszok Budapestre és Gödöllőre hasonló sűrűséggel közlekednek. A városban bölcsőde, három óvoda, három általános iskola, és informatikai szakközépiskola működik.

A város a Gödöllői dombság része. Körben erdők, tavak övezik. Hétvégi házas beépítettsége is jelentős. Az 1848-as szabadságharc egy nagyon jelentős csatája itt zajlott, az ennek emlékéét őrző honvéd sírok, és a csata emlékére emelt szobor kedvelt kirándulóhely.

Művelődési ház, könyvtár, sportcsarnok, sportpálya, múzeum segíti a művelődni, sportolni vágyókat.

Az értékelendő családi ház is szabályozott, kiépített környezetben található, az utcában hasonló típusú épületekből is több van.

A szemétszállítás a városban megoldott.

Általános adatok

a.) Épület életkora:	kb 30 éves
b.) Ingatlan jellege:	belterületi házas ingatlan
c.) Telek mérete:	920 m ²
e.) Beépítés módja	önálló
f.) Beépített alapterület (telekből lefedett):	147 m ²
g.) Beépítettség %-a:	15,98 %

MŰSZAKI LEÍRÁS

Főbb szerkezetek:

a.) Alapozás, lábazat:	alap : beton sávalap
b.) Főfalak:	30-as téglá
c.) Válaszfalak:	kisméretű téglá
d.) Vízszintes teherhordó szerkezet:	Stukatőr
e.) Fűtés és meleg víz:	központi kombi cirkó kazán
g.) Homlokzat:	vakolt, színezett, szigetelt
h.) Tetőszerkezet:	utcával párhuzamos nyeregtető
i.) Héjazat:	égetett cserép
j.) Burkolás:	Előszoba: 4 m ² kerámia fél szoba: 10 m ² laminált parketta folyosó: 19 m ² Kerámia+ laminált parketta szoba: 20,35m ² laminált parketta szoba: 20,35m ² laminált parketta Nappali+ konyha: 27,7 m ² kerámia fal csempézve fürdőszoba+ Wc: 8,8 m ² kerámia, csempézve

Kamra: 2 m² kerámia
lomtár: 4 m² monolit beton
fedett 3 oldalról zárt terasz: 15 m² (50%-ban figyelembe véve)
Összesen: 131,2 m²

k.)Nyílászárók: Az utcáfronti szoba ablakok, fa geréb tokos, dupla 3 részes ablak. A többi nyílászáró, hőszigetelt fa ajtó és ablak.

Az utcában összközmű van. Az épületbe be van vezetve és működőképes a víz, elektromos áram, gáz, csatorna. A szennyvízelvezetés a csatornahálózatra rákötött. A házban az elmúlt években ki lett cserélve a vízvezeték, és a villanyvezeték is. A ház eleje, és hátulja, 10 cm-es hőszigetelést kapott, a ház bal oldalán 5 cm-es hőszigetelés van.

FORGALMI ÉRTÉK VÉLEMÉNYEZÉSE

- a.) Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy egy adott ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:
- ✓ a vizsgált ingatlan rendeltetése,
 - ✓ a hely, a település jellege,
 - ✓ az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
 - ✓ felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek)
 - ✓ infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
 - ✓ az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- b.) Az értékbecsléshez szükséges adatokat a megbízó szolgáltatotta
- c.) Az év során szerzett ingatlanforgalmi tapasztalataim egy részét konkrét ügyek megismerése révén- (néhány ingatlanforgalmazó társaság adatainak összevetésével), és az illetékhivatali átlagárakból szereztem.

f.) Összehasonlító adatbázis:

Isaszegen a következő eladásra kínált ingatlanokat találtam:

1. Deák Ferenc utcában 482 m²-es összközműves telken, 102 m²-es lakóterű 3+2 szobás új építésű családi ház, központi fűtéssel.

Irány ár: 47,9 millió forint

2. Madách utcában 978 m² összközműves telken, 180 m² 6 szobás felújítandó családi ház.

Irány ár: 44 millió forint

3. Árpád utcában 700 m² összközműves telken, 209 m² lakóterű felújított, hét szobás családi ház

Irány ár: 63 millió forint.

4. 540 m² összközműves telken, 2,5 szobás 75 m²-es családi ház

Irány ár: 30,9 millió forint

5. 719 m² összközműves telken, 3,5 szobás 121 m²-es családi ház.

Irány ár: 44 millió forint

Értékelés:

A jelenlegi ingatlankereslet miatt, a vevőknek, legfeljebb 5 %-ot engednek az árból, az irányárakból ennyit vontam le.

Tekintettel arra, hogy az építési telkek eltérő nagyságúak, célszerűnek láttam a telkek árát levonni az ingatlan árból, és a maradékkal számolni a lakótér fajlagos árát. Mivel a környéken az építési telkek négyzetmétere átlagosan 15 000.-Ft, az eladott ingatlanok fajlagos ára a következőképpen alakul:

Épület ára:

1. 45,5 millió Ft-7,23 millió Ft telek ár=	38,27 millió Ft	102 m ²
2. 41,8 millió Ft-14,67 millió Ft telek ár=	27,13 millió Ft	180 m ²
3. 59,85 millió Ft-10,5 millió Ft telek ár=	49,35 millió Ft	209 m ²
4. 29,35 millió Ft-8,1 millió Ft telek ár=	21,25 millió Ft	75 m ²
5. 41,8 millió Ft-10,79 millió Ft telek ár=	31,01 millió Ft	121 m ²

Összesen: 167,01 millió Ft 687 m²

Épületek négyzetméter ára:

167 010 000:687=243 100.- Ft/négyzetméter

A vizsgált ingatlan nettó lakóterülete: 131,2 m²

Fajlagos ára: 243 100.-Ft X 131,2=31 894 720.- forint

A hozzátartozó telek becsült értéke (920 m²): 13 800 000.-Ft

Értékcsökkentő tényező, a szobák hő szigetetlen ablakainak csere igénye, (2%) a jobb oldali fal teljes hő szigetelatlensége, (2%) a közvetlenül a telek mögött futó vasútvonal, zaj kitettsége, (2%) és hogy csak burkolatlan magánúton közelíthető meg (2%).

Ezért, 8 % értékcsökkentést vettem figyelembe.

Mindent összegezve a becsült ingatlan:

43 143 142.- forint

azaz **negyvenhárommillió-egyszáznegyvenháromezer-egyszáznegyvenkettő forint** tehermentes nyíltpiaci értéket képvisel.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem hogy értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően, szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen a legjobb tudásom szerint végeztem.

Jelen értékbecslés esetében megrendelő tudomásul veszi azt a tényt, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatokat nem végzett, a megrendelő ilyet nem is kért.

Az értékelés során a megbízó információit, adatszolgáltatásait továbbá az ingatlaniroda tapasztalatait használtam fel.

Minden olyan tényről, adatról, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható, és adatszolgáltatásként nem kaptam meg, viszont erről a megbízók tudtak, vagy tudhattak volna, az esetleges jogkövetkezményekért a Tötyő Bt felelősséggel nem tartozik.

Az értékelés során követtem az „óvatosság” elvét!

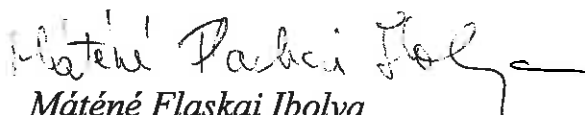
Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megközelítő értéket ad, mivel a tényleges érték és a valós érték a vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Ezen elkészített értékbecslési jegyzőkönyv saját szellemi alkotás, annak felhasználására a megbízón kívül más személy nem jogosult.

Az értékelési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket és azokat értelmezni nem lehet.

Az értékbecslés érvényességét 90 (kilencven) napban jelölöm meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges módosulásaira tekintettel.

Isaszeg 2021. február 2.



Máténé Flaskai Ibolya

Bejegyzett okleveles értékbecslő

TÖTYŐ B.T.
2117 Isaszeg,
Kossuth L. u. 72.
Adószám: 24582711-2-13
Bank: 65100228-12103100

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ISA5403 (Lejárati:2021.03.11)	Státusz:
-----------------	--------------	-------------------------------	----------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre utány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1722/2021

2021.01.07

ISASZEG

Szektor: 14

Belterület 461/2 helyrajzi szám

2117 ISASZEG Rákóczi utca 75. "felülvizsgálat alatt"

Szélgjegy: 244657/2020 2020.11.02

Visszavásárlási jog törlése iránti kérelem, Csonka Lilla sz.név: Csonka Lilla a.név:

Halmos Erika Ibolya cím: 2117 ISASZEG Rákóczi utca 75.

Visszavásárlási jog törlése iránti kérelem, Csonka Flóra sz.név: Csonka Flóra a.név: Halmos

Erika Ibolya cím: 2117 ISASZEG Rákóczi utca 75.

Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Csonka Lilla sz.név: Csonka Lilla a.név: Halmos

Erika Ibolya cím: 2117 ISASZEG Rákóczi utca 75.

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Csonka Flóra sz.név: Csonka Flóra a.név: Halmos

Erika Ibolya cím: 2117 ISASZEG Rákóczi utca 75.

Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet törlése iránti kérelem, MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ

ZRT. 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

Vagyonkezelési jog törlése iránti kérelem, NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ ZRT 1122 BUDAPEST Városmajor

utca 12-14.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m²

terület

kat.t.jöv.

alosztály adatak

k.Fill.

ter.

kat.jöv

ha m²

k.Fill

Kivett lakóház, utvar

0

920

0.00

IRÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33509/2014.02.13

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja (a 2007.évi CVI.tv.3§.(1)bekezdése alapján)

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33509/2014.02.13

jogcím: vétel

jogállás: vagyonkezelő

név: NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ ZRT

cím: 1122 BUDAPEST Városmajor utca 12-14.

törzsszám: 23501904

a 2011.évi CLXXV.tv.3§(1) c) pontja alapján.

IRÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 38240/2003.03.18

Önálló szerződés bejegyzés keleskezett a 461 és 462 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 380.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelő: szám:30005/1723/2021
2021.01.07

ISASZEG
Belterület 461/2 helyrajzi szám

Szektor : 18

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
HLR ÉSZ

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 55289/2015.11.11
eredeti határozat: 33609/2014.02.13
Visszavásárlási jog 2020.02.29-ig
jogosult:
név : Csankáné Halmos Erika Ibolya
szül. : 1976
a.név : Gyulai Erzsébet Ibolya
cím : 2117 ISASZEG Rákóczi utca 75

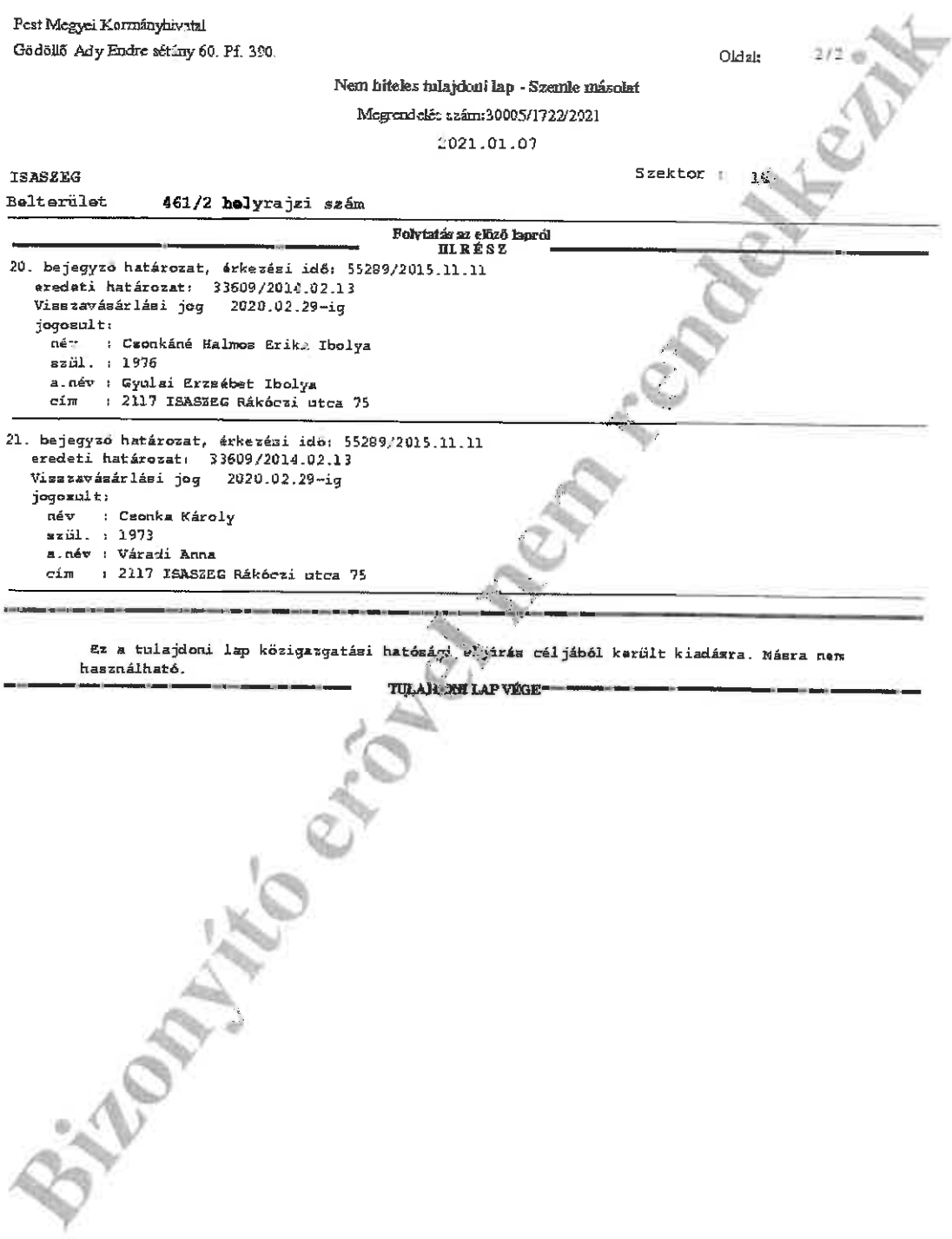
21. bejegyző határozat, érkezési idő: 55289/2015.11.11
eredeti határozat: 33609/2014.02.13
Visszavásárlási jog 2020.02.29-ig
jogosult:
név : Csanka Károly
szül. : 1973
a.név : Váradi Anna
cím : 2117 ISASZEG Rákóczi utca 75

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



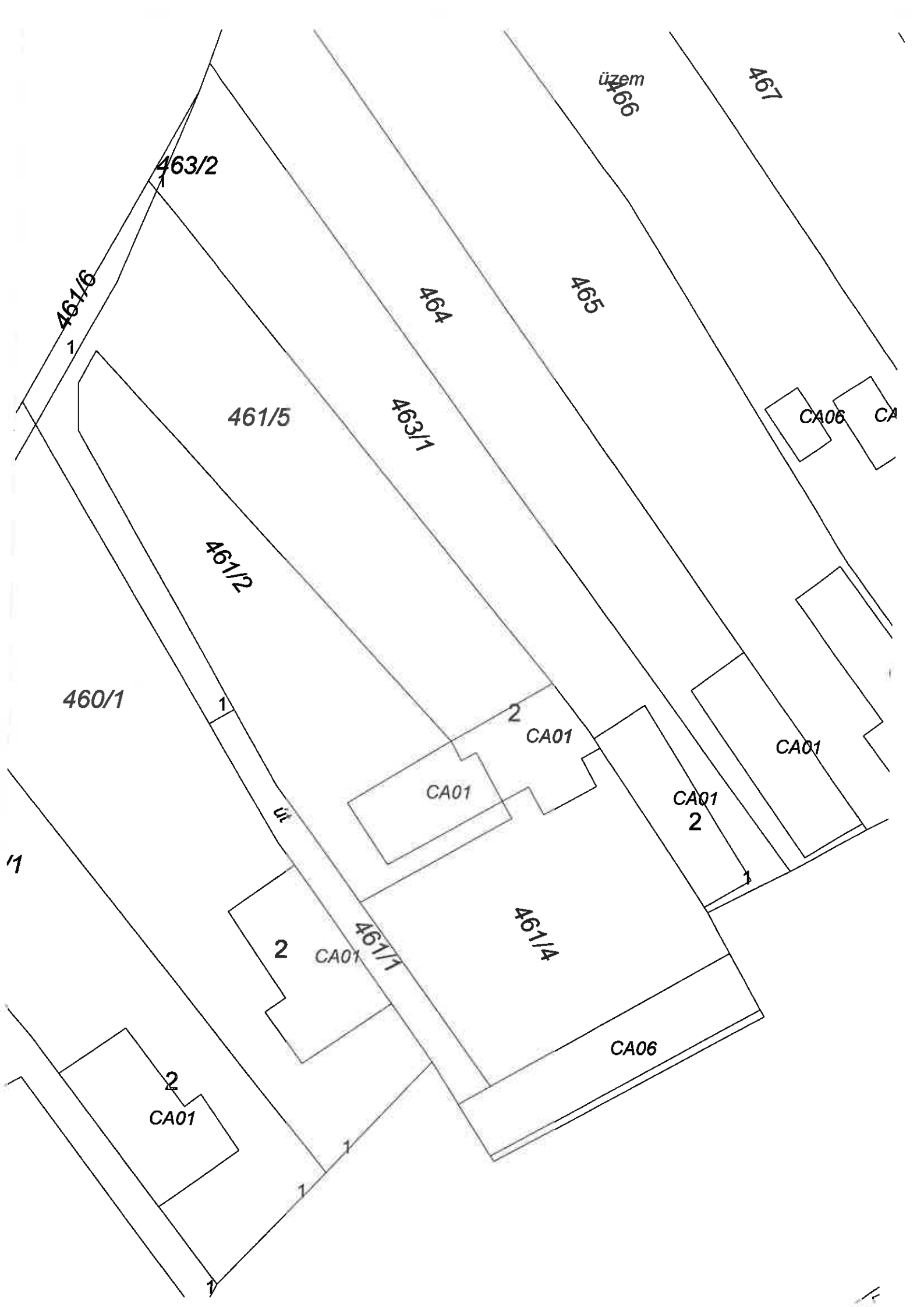
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



üzem
466

467

463/2

461/6

464

465

461/5

463/1

CA06

CA

461/2

460/1

1

2

CA01

CA01

üt

CA01

CA01
2

1

2

CA01

461/1

461/4

CA06

2

CA01

1

1

1



Jobb oldal, bontás után



Kert



Kerti sufni



Kert felől



terasz



Bejárati ajtó előszobából



Nappali, és fürdőszoba bejárat



Folyosó



Hálószoba



Két lány szobája



Iroda



Nappali+ ebédlő



Konyha



Konyha



fürdőszoba



fürdőszoba