

ÉRKEZETT: 2017 MÁJ 29.

3338-2/2017

Előzmény:

Előadó:

SB.

## **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**2347 Bugyi, Széchenyi tér 5.ép. / HRSZ: 1284/5/A/12 /**

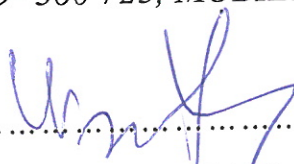
**ALATTI TÁRSASHÁZBAN LÉVŐ ÖNKORMÁNYZATI  
LAKÁSRÓL**

**KÉSZÍTETTE:**

**NAGYSZEGI ÉS TÁRSA TERVEZŐ-ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT**  
**2370 DABAS KLAPKA U. 2/B**

**TELEFON ÉS FAX: 29- 360 723, MOBIL: 06-309 662 120**

Nagyszegi és Társa  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2370 Dabas, Klapka u. 2/B  
Tel/Fax: 06-29-360-723  
Mobil: 06-30-9662-120  
Asz.: 13397061-1-13



**Nagyszegi Sándor**

**építész, épület gépész**

**forgalmi értékbecslő**

**4930/92, ORSZ. 1197.**

## **TARTALOM:**

### ***Bugyi, Széchenyi tér 5.ép. / hrsz.: 1284/5/A/12 / alatti lakás*** ***FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE***

1. *Az ingatlan elhelyezkedése*
2. *Megbízás tárgya*
3. *Megbízó*
4. *Megbízás célja*
5. *Az ingatlan adatainak ismertetése*
6. *Az ingatlan forgalmi értékbecslése*
7. *Az ingatlan környezetének leírása*
  - 7.1. *Az ingatlan környezetének leírása*
  - 7.2. *Az ingatlan leírása*  
*szerkezeti leírása*
8. *Értékmódosító tényezők*
9. *Forgalmi, műszaki érték meghatározása*

**CSATOLT OKMÁNYOK**  
**LAKÁS FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

- 1. Tartalom jegyzék**
- 2. Tulajdoni lap másolat**
- 3. Fotók**

## **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

### **1. Az ingatlan elhelyezkedése:**

*Bugyi belterület*

*Bugyi, Széchenyi tér 5.ép. A. II. lh.. I.em.12.sz.*

*Helyrajzi szám: 1284/5/A/12*

### **2. Megbízás tárgya:**

*Bugyi, Széchenyi tér 5.épület A. II. lh.. I.em.12. sz. lakás forgalmi / műszaki / értékének megállapítása.*

*A forgalmi értékelés úgy készül mintha az ingatlan és a rajta lévő lakóépület perigény- és tehermentes, kiürített állapotban lenne.*

### **3. Megbízás célja:**

*Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, igényelt értékesítési célra*

*Az érték megállapításához az értékmódosító tényezők közül az alábbiak kerültek figyelembevételre:*

- műszaki szempontok,*
- építészeti szempontok,*
- használati szempontok,*
- telekadottságok,*
- infrastruktúra,*
- környezeti szempontok,*
- piaci helyzet*

**4. Az ingatlan adatainak ismertetése:**

*A Dabas Földhivatal által kiadott hiteles tulajdoni lap másolat alapján.*

*I. rész.*

*Épület társasház*

*Önálló rendeltetési egység: lakás*

*52,00m<sup>2</sup>*

*Eszmei rész, hányad 920/10000*

*Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.*

*II. rész.*

*tulajdoni hányad 1/1*

*jogállás tulajdonos:*

*jogosult neve: Bugyi község Önkormányzata  
2347Bugyi, Beleznay tér 1.sz.*

**5. Az ingatlan forgalmi értékebecslése:**

*Kiürített, per és tehermentes állapotra vonatkozik.*

*Helyszíni szemle időpontja: 2017.05.19.*

*Felmérés: szemrevételezéssel, alaprajzi felméréssel,*

*Fotók készítéssel.*

**6. Az ingatlan és környezetének leírása:**

*A tárgyi ingatlan Bugyi község központjához távol helyezkedik el.*

**6.1 Ingatlan környezetének leírása:**

*Bugyi község Budapesttől D-re, mintegy 42 km távolságban található.*

*Megközelíthető az E 50. jelzésű főúton.*

*Volán autóbuszjáráttal rendelkezik.*

Környezete rendezett, közművekkel / elektromos hálózat, víz –csatorna hálózat és gázvezeték / ellátott.

Az ingatlan környezetében oldalhatárra épített egyszintes, hagyományos építésű lakóházak találhatók. A lakótelepen emeletes többlakásos épületek helyezkednek el.

Telefon hálózat kiépített a területen.

Élelmiszerüzlet 100 m-re, iskola 2000 m-re található.

A környék lakóépülettel beépített, kis-és nagyüzem ezen a területen nem található.

#### 6.2 Az ingatlan leírása:

Épület /társasház/ ÉK-DNy-i hossz tengelyével a Széchenyi téren húzódó utcára merőlegesen helyezkedik el.

A társasház közüzemi vízcsatlakozással kiépített, vízóra beépítve.

Elektromos csatlakozás kialakított, az épület elektromos energia ellátása biztosított. Az épület gázellátása biztosított és kiépített.

Szennyvízelvezetés: az épület szennyvize az utcai közüzemi csatorna hálózatra rákötve.

#### 6.3 Az épület leírása:

Társasház lakóépület:

Földszint+emelet, részben alápincézett.

A **lakás** az alábbi helyiségekből áll:

- szoba	18,00 m <sup>2</sup>	pvc.
- szoba	14,70 m <sup>2</sup>	moz.park.
- konyha	6,70 m <sup>2</sup>	m. lap borítás
- fürdőszoba, WC	6,30 m <sup>2</sup>	m. lap borítás
- esz.	5,70m <sup>2</sup>	m. lap
- Kamra	0,60m <sup>2</sup>	

.....  
52,00 m<sup>2</sup>

*Épület szerkezeti leírása:*

*Alapozás: beton és vb. szerkezetű*

*Pince falazat: beton és falazott szerkezetű.*

*Pincefödém: előre-gyártott szerkezet*

*Talajnedvesség elleni szigetelés készült 2 rétegben vízszintes felületen.*

*Tartó és válaszfalak:*

*Falszerkezetek téglából, válaszfalak  
téglából készültek.*

*Födém: előre-gyártott szerkezetekkel készült*

*Tető: acélszerkezetes*

*Tetőfedés: cserép*

*Esővíz elvezetés:*

*Az esővíz csatorna kiépítésre került,*

*Nyílászárók: régi típusú, fa szerkezetűek, nem hőszigetelt üvegezésűek.  
avult szerkezetű nyílászárók.*

*Burkolatok: a padlóburkolatok a fent említettek szerint.*

*/mozaik parketta szobákban, m.lap.*

*Falburkolatok:*

*a fürdőszobában csempe falburkolat, a konyhában  
csempe falburkolat. Gáztűzhely, mosogató,*

*Beépített berendezések:*

*A fürdőszobában kád, mosdó, WC.*

*A konyhában beépített berendezés*

*Fűtés: kazán: Demrand Solaris gázkazán, kamraszekrényben,  
a helyiségekben a hőleadó felületek radiátorok.*

## **7 Értékmódosító tényezők:**

### Értéknövelő tényezők

- megfelelően kiépített aszfaltos úton való megközelítése
- a telek jó fekvése
- a közmű hálózat kiépített,
- óvoda a közelben
- lakás jó megközelítése.

### Értékcsökkentő tényezők

- munkahely lehetősége minimális a környéken.
- Általános iskola a község központjában van,-
- távol a lakástól.
- orvosi rendelő távol helyezkedik el.
- Épület nem hőszigetelt, a lakás sem.
- mozaik parketta hiányos, javítani kell
- régi építésű társasházi lakóépület



**8 Forgalmi, műszaki érték meghatározása:**

A telekingatlan Bugyi , Széchenyi tér 5.épület A. II.lh.

I.em.12./ Földhivatali tulajdonlap szerint.

1284/5/A/12 hrsz.

Lakás /társasházban helyezkedik el./

Lakás 52,00m<sup>2</sup> + alapító okiratban meghatározott helyiségek./

52,00 m <sup>2</sup>	85.000,- Ft /m <sup>2</sup>	4.420.000,- Ft
----------------------	-----------------------------	----------------

ÁFA 27%		1.193.400,- Ft
---------	--	----------------

összesen:	.....	5.613.400,- Ft
-----------	-------	----------------

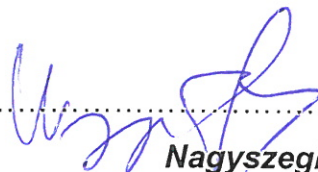
azaz az ingatlan forgalmi értéke (ezer Ft-ra kerekítve):

ötmillió – hatszáztizenháromezer forint

- 9 Az értékelési szakvélemény az aláírt keltezésétől számított 90 napig van érvényben, értékesítési célú érték meghatározásához.

Dabas, 2017.05.20.

Nagyszegi és Társa  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2370 Dabas, Klapka u. 2/B.  
Tel/Fax: 06-29-360-723  
Mobil: 06-30-9662-120  
Asz: 13367061-1-13



**Nagyszegi Sándor**

építész, ép. gépész

É13-0187

ingatlan forg.

értékbecslő

4930/92

orsz.sz: 1197

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20927/2017

2017.05.18

BUGYI

Belterület 1284/5/A/12 helyrajzi szám

társasház különlap

2347 BUGYI Széchenyi tér 5. ép:A. 1h:II. 1. emelet. ajtó:12. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	52	2 0	920/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999989/1997.01.02				

2. bejegyző határozat: 32959/1995/1994.11.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32959/1995/1994.11.21

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: BUGYI NAGYKOSSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: BUGYI Beleznyai tér 1.

törzsszám: 15391102

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

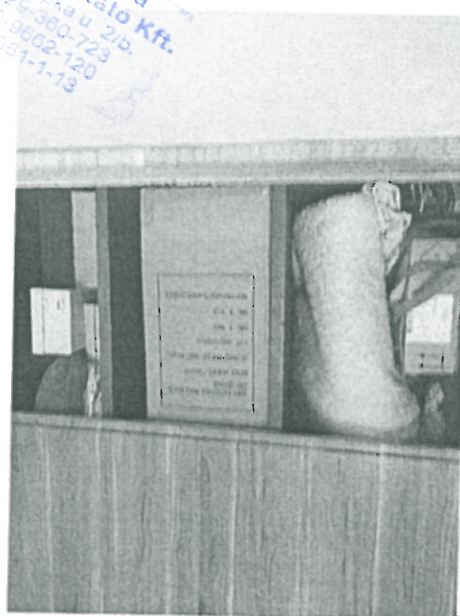
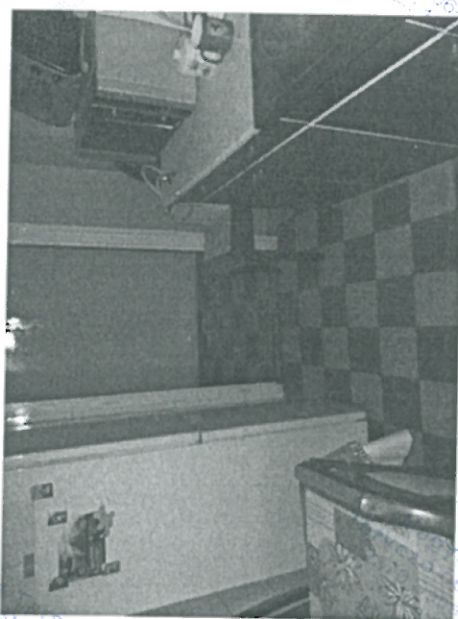
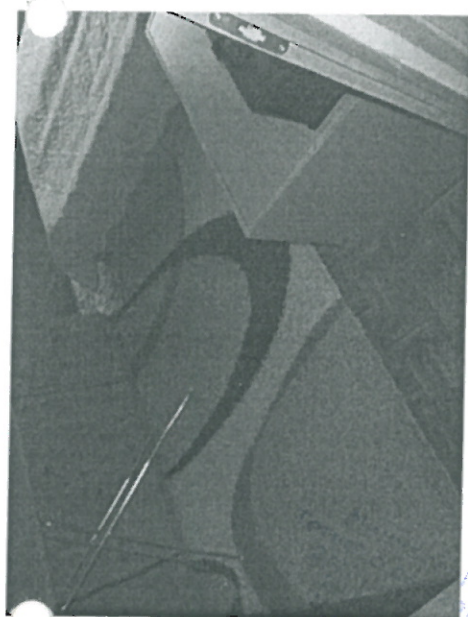
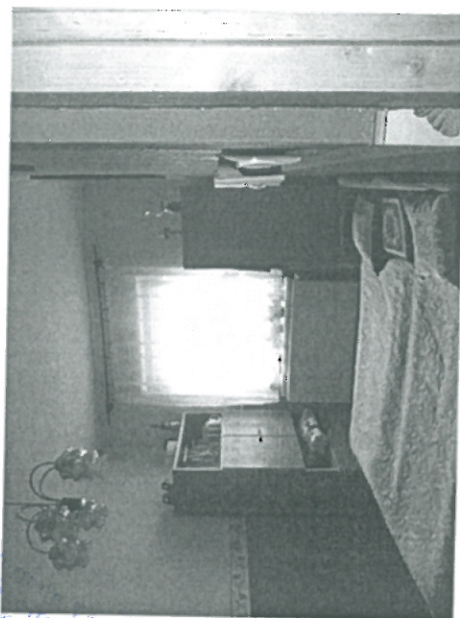
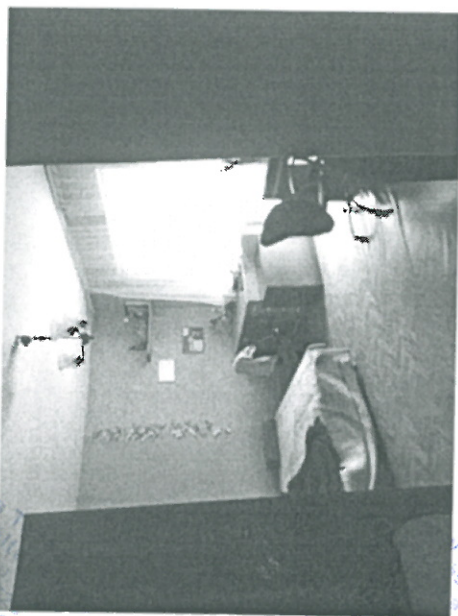
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagyszegi és Társa  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2370 Dabas, Klapka u. 2/b.  
Tel/Fax: 06-29-360-723  
Mobil: 06-30-9662-120  
Aszt.: 13397061-1-13



Nagyszegi és Társa  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2370 Dabas, Klapka u. 2/b.  
Tel/Fax: 06-29-360-723  
Mobil: 06-30-9662-120  
Aszt.: 13397061-1-13

Nagyszegi és Társa  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2370 Dabas, Klapka u. 2/b.  
Tel/Fax: 06-29-360-723  
Mobil: 06-30-9662-120  
Aszt.: 13397061-1-13

Nagyszegi és Társa  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2370 Dabas, Klapka u. 2/b.  
Tel/Fax: 06-29-360-723  
Mobil: 06-30-9662-120  
Aszt.: 13397061-1-13