J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: a Péteri Közös Önkormányzati Hivatal hivatali helyiségében, Péteri Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2018. október 18. napján, 08.00 órakor** tartott rendkívüli Képviselő-testületi üléséről. (Hangfelvételről)

Jelen vannak:	**Petőné Vizi Valéria**	**polgármester**
	Faltuszné Szabó Nikoletta	**alpolgármester**
	Leé Robby Michel	**képviselő**
	Szigeti Zsolt	**képviselő**
	Varga Zsolt	**képviselő**
	Losonci László	**jegyző**
	Danyi Dezsőné	**jegyzőkönyvvezető**
Bejelentéssel távol:	**Bódis Szilárd**	**képviselő**
	Varga Józsefné	**képviselő**

Petőné Vizi Valéria polgármester
Tisztelt Képviselő-testület! Szeretettel köszöntöm a megjelent képviselőket, a hivatali dolgozókat a 2018. október 18-i rendkívüli Képviselő-testület ülésünkön. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület 5 fővel határozatképes. Bódis Szilárd és Varga Józsefné jelezték, hogy munkahelyi elfoglaltság miatt nem tudnak jelen lenni a mai testületi ülésen. A meghívó négy napirendi ponttal került kiküldésre, amit változatlanul tennék fel szavazásra. Kérdezem a Képvelő-testületet, egyetértenek-e a kiküldött napirendi javaslattal, amennyiben igen, kézfelemeléssel jelezzék.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül – egyhangúlag – az alábbi napirendeket fogadta el:

Péteri Község Önkormányzatának 113/2018. (X.18.) számú ÖKT határozata a napirendek elfogadásáról

1.) A Települések arculatának fejlesztése, élhetővé tétele, bel- és külterületének gazdasági és infrastrukturális fejlesztése (VP6-19.2.1.-41-7-17) című LEADER pályázaton való indulásról szóló 16/2018. (II.02.) számú ÖKT határozat módosítása,

2.) Döntés a Péteri, Kossuth Lajos utca 1. sz. alatti ingatlan megvásárlásáról,

3.) Döntés az Önkormányzat 2018. évi közmeghallgatásának helyszínéről, és időpontjáról,

4.) Egyebek.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző, polgármester

1.) A Települések arculatának fejlesztése, élhetővé tétele, bel- és külterületének gazdasági és infrastrukturális fejlesztése (VP6-19.2.1.-41-7-17) című LEADER pályázaton való indulásról szóló 16/2018. (II.02.) számú ÖKT határozat módosítása,

Petőné Vizi Valéria polgármester
Ahogy ismeretes a Képviselők előtt a buszvárók beszerzésére nyújtottunk be pályázatot, amelyre 15 napos határidővel hiánypótlást kaptunk. Azt kérték, hogy – bár a felhívás ezt nem tartalmazta – de egészítsük ki a projekt összköltségvetésével és az önerő összegével a határozatunkat. A február másodikai határozatot kiegészítenénk azzal, hogy a projekt összes költségvetése: 10.193.020.-Ft, az igényelt támogatás összege: 7.644.765.-Ft, az önerő összege: 2.548.255.-Ft. Kérdezem, hogy van-e kérdés, észrevétel? Bízom benne, hogy ez egy nyertes pályázat lesz. Aki a módosított határozati javaslattal egyetért, kézfelemeléssel jelezze.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül – egyhangúlag – az alábbi határozatot fogadta el:

Péteri Község Önkormányzatának 114/2018. (X.18.) számú ÖKT határozata
Települések arculatának fejlesztése, élhetővé tétele, bel- és külterületének gazdasági és infrastrukturális fejlesztése (VP6-19.2.1.-41-7-17) című LEADER pályázaton való indulásról szóló 16/2018. (II.02.) számú ÖKT határozat módosításáról

1. Péteri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Települések arculatának fejlesztése, élhetővé tétele, bel- és külterületének gazdasági és infrastrukturális fejlesztése (VP6-19.2.1.-41-7-17) című LEADER pályázaton való indulásról szóló 16/2018. (II.02.) számú ÖKT határozatát (továbbiakban: Alaphatározat) az alábbiak szerint módosítja:

   Az Alaphatározatban foglaltak helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

   „1. Péteri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Települések arculatának fejlesztése, élhetővé tétele, bel- és külterületének gazdasági és infrastrukturális fejlesztése (VP6-19.2.1.-41-7-17) című LEADER pályázati felhívásra támogatási kérelmet nyújt be.

   2. A fejlesztés megnevezése: Buszvárók beszerzése Péteri község buszmegállóiba. A fejlesztéssel érintett ingatlanok helyrajzi száma: Péteri belterület 780, 455, 386/2, valamint Péteri külterület 031/3.

   3. Péteri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a fejlesztés megvalósításának költségvetését az alábbiak szerint határozza meg:
   - projekt összes költségvetése: 10.193.020.-Ft
   - igényelt támogatás összege: 7.644.765.-Ft
   - önerő összege: 2.548.255.-Ft.

   4. A Képviselő-testület a szükséges önerőt 2.548.255 forintot a 2018. évi költségvetésének általános tartalékából biztosítja.

   5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázat aláírására, illetve benyújtására.”.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

2.) Döntés a Péteri, Kossuth Lajos utca 1. sz. alatti ingatlan megvásárlásáról,

Petőné Vizi Valéria polgármester
Többször beszéltünk már erről a témáról. Úgy tűnik hiába vártunk rá, az adósságkezelő nem fog árverést kiírni, ezért mindenképpen javaslom, mivel az ingatlan állaga egyre romlik, vásároljuk meg ezt az ingatlant. Értékbecslés készült, amit láttak a képviselők. Az értékbecslő a Kossuth Lajos utca 1. szám alatti ingatlanra nettó 11.500.000, -Ft vételárat jelölt meg, ez jelent pillanatban a reális ár. Mivel van jelzálog a házon, ezért a határozati javaslat úgy szól, hogy legfeljebb 11.500.000.-Ft vételáron – a településközpont fejlesztésének céljából – megvásárolja a Péteri belterület 222 hrsz-ú 713 m^2 alapterületű kivett lakóház és udvar megjelölésű ingatlant. Az Önkormányzat az ingatlan megvásárlásának költségeit az Önkormányzat 2018. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja. A Képviselő-testület az 1. pontban körülírt ingatlant tehermentesen vásárolja meg, így a vételárnak fedeznie kell az ingatlan tehermentesítésnek költségeit. Nyilván ezt majd a bankoktól, illetve a hátralékot kezelőtől lekérjük, hogy jelen pillanatban mennyi az az összeg, ami tartozásként szerepel a házon. Felhatalmazást kérek szépen az ügyvéd megbízására, illetve az adás- vételi szerződés megkötésére és egyéb ezzel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére. Kérdezem a Képviselő-testületet, hogy van-e kérdés észrevétel?

Losonci László jegyző
Csak annyit szeretnék hozzátenni, hogy 2018. október 15-i értékbecslés alapján készült a határozati javaslat, tekintettel arra, hogy az önkormányzat vagyonrendelete értelmében, ha az önkormányzat ingatlant vásárol, hat hónapnál nem régebbi értékbecsléssel kell rendelkeznie a döntés meghozatalához.

Petőné Vizi Valéria polgármester
Köszönöm. Településfejlesztési szempontból gondolkoztunk mi már régóta az ingatlan megvásárlásán. Aki az elmondott határozati javaslattal egyetért, kézfelemeléssel jelezze.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül – egyhangúlag – az alábbi határozatot fogadta el:

Péteri Község Önkormányzatának 115/2018. (X.18.) számú ÖKT határozata
a Péteri, Kossuth Lajos utca 1. sz. alatti ingatlan megvásárlásáról

1. Péteri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete legfeljebb 11.500.000.- Ft vételáron – a településközpont fejlesztésének céljából - megvásárolja a Péteri belterület 222 hrsz-ú 713 m2 alapterületű kivett lakóház és udvar megjelölésű ingatlant.

2. Az Önkormányzat az ingatlan megvásárlásának költségeit az Önkormányzat 2018. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

3. A Képviselő-testület az 1. pontban körülírt ingatlant tehermentesen vásárolja meg, így a vételárnak fedeznie kell az ingatlan tehermentesítésnek költségeit.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bízzon meg ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésével.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés, illetve az ingatlan adásvételével kapcsolatos egyéb dokumentumok aláírásával, és jognyilatkozatok megtételével.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

3.) Döntés az Önkormányzat 2018. évi közmeghallgatásának helyszínéről, és időpontjáról,

Petőné Vizi Valéria polgármester
Ahogy ismert a képviselő-testület előtt az önkormányzati törvény előírja, hogy évente legalább egyszer közmeghallgatást kell tartanunk. Ezt még idén nem tettük meg, ezért kellene kitűzni az időpontját. A Művelődési Házban lenne, 2018. november 6-ára 18^{00} órára javaslom kitűzni. Ezúton tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy november 6. napján 15^{00} órakor fogjuk megtartani a P+R parkoló ünnepélyes átadását, Pogácsás Tibor államtitkár Úr jelezte, hogy jelen lesz a rendezvényen. Kérdés, észrevétel van-e? Ha nincsen, akkor a november 6-án 18 órára kitűzött közmeghallgatást elfogadja-e a Képviselő-testület? Amennyiben igen, kérem kézfelemeléssel jelezzék.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül – egyhangúlag – az alábbi határozatot fogadta el:

Péteri Község Önkormányzatának 116/2018. (X.18.) számú ÖKT határozata a közmeghallgatás helyszínének, és időpontjának meghatározásáról

1. Péteri Község Önkormányzatának Képviselő testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 54. §. –ban foglaltak szerint a 2018. évi közmeghallgatást 2018. november 6. napjára, 18:00 órára tűzi ki. A közmeghallgatás helyszíne a Földváry-Boér Elemér Művelődési Ház (Péteri, Földváry-Boér park 1.)

2. A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a Közmeghallgatás helyszínét, és időpontját a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat hivatalos honlapján meghirdetni szíveskedjen.

határidő: azonnal
felelős: polgármester, jegyző

4.) Egyebek.

Petőné Vizi Valéria polgármester
Kérdezem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy van-e bármi, amit tárgyalnunk kell az egyebek napirendi pontban? Amennyiben nincsen, a Képviselő-testület ülését 08 óra 50 perckor lezárom. Köszönöm szépen a megjelenést.

Péteri, 2018. november 7.

Petőné Vizi Valéria
polgármester

Losonci László
jegyző

Péteri Község Önkormányzatának
Polgármesterétől
2209 Péteri, Kossuth Lajos u. 2.
Telefon: 06-29/314-069, Fax: 06-29/314-070
email: peteri@peteri.hu

M E G H Í V Ó

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45. §-a szerint

Péteri Község Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli ülését
2018. október 18-án (csütörtökön) 08.00 ÓRÁRA
összehívom,
mely ülésre ezúton tisztelettel
meghívom!
Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal tanácsterme
(2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 2.)

NAPIRENDI JAVASLAT:

1.) **A Települések arculatának fejlesztése, élhetővé tétele, bel- és külterületének gazdasági és infrastrukturális fejlesztése (VP6-19.2.1.-41-7-17) című LEADER pályázaton való indulásról szóló 16/2018. (II.02.) számú ÖKT határozat módosítása,**
Előterjesztő: Petőné Vizi Valéria
Írásbeli előterjesztés

2.) **Döntés a Péteri, Kossuth Lajos utca 1. sz. alatti ingatlan megvásárlásáról,**
Előterjesztő: Petőné Vizi Valéria
Írásbeli előterjesztés

3.) **Döntés az Önkormányzat 2018. évi közmeghallgatásának helyszínéről, és időpontjáról,**
Előterjesztő: Petőné Vizi Valéria
Írásbeli előterjesztés

4.) **Egyebek.**

Péteri, 2018. október 17.

Péteri Község Önkormányzata Polgármester

Petőné Vizi Valéria
polgármester

JELENLÉTI ÍV

Készült Péteri Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2018. október 18. napján 08.00 órakor** megtartott rendkívüli ülésén.

Petőné Vizi Valéria	polgármester	.....
Faltuszné Szabó Nikoletta	alpolgármester	.....
Bódis Szilárd	képviselő	.....
Leé Robby Michel	képviselő	.....
Szigeti Zsolt	képviselő	.....
Varga Józsefné	képviselő	.....
Varga Zsolt	képviselő	.....

TANÁCSKOZÁSI JOGGAL MEGHÍVOTTAK

Losonci László	jegyző	.....
Danyi Dezsőné	jegyzőkönyvvezető	.....
Udvardi Éva	pénzügyi vezető	.....

Misányi Istvánné Szlovák Nemzetiségi Önk. elnöke .....

Tóthné Mák Ildikó Német Nemzetiségi Önk. elnöke .....

....

....

....

....

2018.március 19-i

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

aktualizálása

2209 Péteri Kossuth Lajos utca 1.

Hrsz: 222

kivett lakóház, udvar

Készült

Péteri Község Önkormányzata

megbízásából



Készült: „ 1 „ eredeti és „ 1 „ másolati példányban mellékletekkel

2018. október 15.

Értékelési bizonyítvány

Értékelés megbízója:	*Péteri Község Önkormányzata*
	2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 1.
Értékelést készítette:	*Melcznerné Őri Zsuzsanna*
	(1165 Bp., Atlasz u. 29/A.)
Értékelés célja:	*Ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása*
Az ingatlan címe:	*2209 Péteri Kossuth Lajos utca 1.*
Helyrajzi száma:	*222*
Az ingatlan művelési ága:	*kivett lakóház, udvar*
Ingatlan területe:	*713,00 m²*
Alapterület	*156,61 m²*
Hasznos, redukált terület:	*86,65 m²*
Tulajdonos:	*Lakatos Tiborné - Sipos Éva*
Értékelt jog:	*Per-, teher-, igénymentes tulajdonjog*
Értékelés forduló napja:	*2018.10.13*
Értékelés hatálya:	*180 nap*

A 222 hrsz-ú kivett lakóház, udvar
megnevezésű ingatlan per-, teher- és igénymentes, aktualizált forgalmi értéke

Nettó értéke: 11 500 000 ,-Ft
azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint

Melcznerné Őri Zsuzsanna E.V.
1165 Bp., Atlasz u. 29./a.
Asz.: 60689717-1-42
Nyilv.: 221(23)-182
Számla: 11600006-00000000-60157154

Melcznerné Őri Zsuzsanna
ingatlanforgalmi értékbecslő
(Névjegyzék száma: 04839/2006.)

(Az értéktanúsítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együttesen érvényes)

Tartalomjegyzék

I. ***Bevezetés***

II. ***Értékelés célja***

III. ***Helyszíni szemle időpontja, jelenlévő személyek és egyéb körülmények***

IV. ***Az ingatlan és környezetének bemutatása***

Általános adatok, földrajzi elhelyezkedés

Ingatlan jellemzői

Felépítmény(-ek) és az ingatlan leírása

V. ***Jogi értékelés***

1. Tulajdoni lapra felvezetett adatok

2. SWOT analízis

VI. ***Értékelési módszerek bemutatása – egyéb szempontok***

1. Értékelési módszerek bemutatása

2. Egyéb szempontok

3. Az ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások szabályok

4. Végleges forgalmi érték meghatározásához használt módszerek

VII. ***Összegzés – ingatlan végső értékének meghatározása***

Korlátozó feltételek nyilatkozata

0. sz. melléklet – Számítási táblázat

1. sz. melléklet – Fényképek

2. sz. melléklet - Tulajdoni lap

3. sz. melléklet - Térképmásolat

4. sz. melléklet - Alaprajz

5. sz. melléklet - Szabályozási tervlap kivonat

6. sz. melléklet - Helyi építési szabályzat

7. sz. melléklet - Térkép

I. Bevezetés

Péteri Község Önkormányzata (cím: 2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 2.) felkérte **Melcznerné Öri Zsuzsannát** (1165 Budapest, Atlasz u. 29/A.), hogy a

2209 Péteri Kossuth Lajos utca 1.
222 hrsz-ú
kivett lakóház, udvar
ingatlanra vonatkozó 2018. március 19-én készült értékbecslés aktualizálását
végezze el, állapítsa meg a piaci forgalmi értékét.

A szakértői vélemény az ingatlan szemrevételezése, pontos felmérés nélkül, a Megbízó által átadott iratok és a helyszíni szemlén tett megállapítások figyelembevételével készült.

II. Értékelés célja

- Az értékelés az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, esetleges értékesítéséhez szükséges. Ezen értékelés más célra nem használható fel.

- Ez az értékelői jelentés tartalmában kizárólag a Megrendelőt, illetve annak külön - általunk megjelölt- céllal kiválasztott megbízottját illeti. Sem a jelentés, sem annak egyes részletei nem közölhetők semmiféle dokumentumban, nyilatkozatban vagy körlevélben, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen jóváhagynánk.

- Mielőtt az értékkel kapcsolatos véleményünket kialakítottuk volna, személyesen vizsgáltuk meg a szóban forgó vagyontárgyakat, tanulmányoztuk a piaci feltételeket, valamint tekintetbe vettük az ingatlan(ok) méretét, jellegét, műszaki jellemzőit, állapotát és hasznosságát; az értékelthez hasonló ingatlanok beszerzésének becsült költségét; és más, az értéket befolyásoló tényezőket.

- A szakvéleménynek nem feladata megítélni a feltett kérdést és a megoldást, a szakértő megadta a megbízás szerint a kért, elérhető értéket.

III. Helyszíni szemle időpontja, jelenlévő személyek és egyéb körülmények

A helyszínen 2018. március 5-én és 2018. október 13-án állapotfelmérést végeztünk és fényképeket készítettünk. A helyszíni szemlén Megbízó képviseletében Petőné Vizi Valéria polgármester és Losonci László jegyző, valamint Melcznerné Öri Zsuzsanna értékbecslő vett részt.

IV. Az ingatlan és környezetének leírása

Általános adatok, földrajzi elhelyezkedés

Pest megye

Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád megye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez.

A megyében található Magyarország földrajzi középpontja, Pusztavacstól 1 km-re északkeletre, természetvédelmi területen.

Területe igen változatos, hegység és dombság éppúgy található itt, mint síkság. A megye legmagasabb pontjai a Csóványos (939 m.), a Pilis (757 m.) és a Dobogó-kő (700 m.).

Változatos domborzata következtében a megye éghajlata is változatos. Nagyok a különbségek a csapadék és a napos órák száma tekintetében is.

Monori Járás

A Monori járás Pest megyéhez tartozó járás Magyarországon 2013-tól, székhelye Monor. Területe 329,81 km², népessége 64 227 fő, népsűrűsége pedig 195 fő/km² volt 2013. elején. 2013. július 15-én három város (Monor, Gyömrő és Pilis) és nyolc község tartozott hozzá. A 2014-es önkormányzati választások során Pánd községet is a járáshoz csatolták.

Monor 1886-tól, az állandó járási székhelyek kijelölésétől kezdve egészen a járások 1983-as megszüntetéséig mindvégig járási székhely volt. A járás neve 1898-ig Pesti felső járás volt, az 1950-es megyerendezésig Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez, azután pedig Pest megyéhez tartozott, végül 1983. december 31-ével megszűnt az összes magyarországi járással együtt.

Péteri Pest megyében, Budapesttől mintegy 30 kilométerre, a Cserhát déli nyúlványai között a Gödöllői-Ceglédberceli-dombságban található. Az éghajlat alföldi jellegű. Péteri napfényben gazdag terület, a levegő páratartalma igen alacsony, az északnyugati szelek az uralkodóak.

A község építkezésére a tágasság, a lazább szerkezet a jellemző, melyben a Petőfi utca főtengelyére rövidebb merőleges és hosszabb párhuzamos utcák rendszere alakult ki.

A falu szélén található a „Tőzeg"-nek nevezett tó, amelynek környéke természetvédelmi terület. Megközelíthető a 4-es főútról, vagy Gyömrő irányából a 31-esről. Vonattal elérhető a Budapest–Cegléd–Szolnok-vasútvonal Hosszúberek-Péteri megállóhelyén leszállva. Innen óránként csatlakozó buszjáratok indulnak a falu központjába. Ezenkívül óránként autobusz közlekedik Budapest Örs vezér tere - Monor között. Bp.Örs vezér tere - Rákoskeresztur városközpont - Ecser - Maglod - Gyömrő - Péteri - Monor útvonalon és vissza.

A község teljes népessége (2015 január 1.-i állapot) 2 183 fő, területe 11,89 m^2

Ingatlan jellemzői

Elhelyezkedés/ megközelíthetőség:	Az ingatlan a község központjában, a főútvonalnak számító Petőfi Sándor utcáról nyíló Kossuth Lajos utca legelején helyezkedik el a Polgármesteri Hivatallal szemben. A Kossuth Lajos utca, célforgalmat bonyolító utca, az ingatlan előtt szilárd burkolattal rendelkezik. Távolsági busszal, vasúton, valamint gépjárművel közelíthető meg, parkolni az ingatlanon illetve az ingatlan előtt az utcán is lehetséges. Közintézmények bevásárlási lehetőség pár perces sétával megtalálhatók. A telek a kedvezőbben beépíthető övezet határán található, átsorolás után nagyobb ingatlanfejlesztés lehetséges.

Telek leírása: A telek nem szabályos négyszög alakú, ÉNY-i tájolású, területe sík, oldalhatárai kerítéssel lehatároltak.

Közművek: **2018.10.13.: Megbízó tájékoztatása alapján a közművek visszakapcsolása folyamatban van, de még a szemle időpontjában nem történt meg.**
2018.03.05.: A helyszíni szemlén rögzített adatok alapján az ingatlanon víz-csatorna, gáz és elektromos hálózat az ingatlan előtt az utcában kiépített. A közművek mindegyike az ingatlanon is rendelkezésre állt, de a gáz és az elektromos hálózatról kizárásra került. Ezek a visszakötési díjak megfizetése után újra bekötethetők.

Felépítmény(-ek) és az ingatlan leírása:

Főépület Tagolódás :		földszint	.	+	padlástér
Csatolmány Tagolódás :	pince	földszint			
Ingatlan bejárata:	udvarról				
Építés éve:	1950				
Építési mód:	hagyományos (vegyes)				
Födémszerkezet:	fa födém				
Falazat :	tégla / vályog				
Tetőforma:	sátortető				
Tető fedése:	cserépfedés				
Külső burkolat:	köporos vakolat				
Épületen észlelt hiba:	szerkezeti+vízszigetelés				
Ált. műszaki állapot:	gyenge				
Nyílászárók szerk.:	fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, folyosón fa szerkezetű szimpla üvegezés				
Nyílászárók állapota:	közepes				
Fűtés jellege:	CIRKÓ jellegű gázfűtés, a gáz kikötése miatt jelenleg üzemképtelen				
Melegvízellátás:	CIRKÓ, a gáz kikötése miatt jelenleg üzemképtelen				
Gépészet állapota:	felújítandó				
Épületben lift üzemel:	nem				
Esztétikai benyomás:	felújítandó				
Alaprajzi elrendezés:	kedvezőtlen				

2018.10.13.: A lakóépületbe a bejutás a szemle időpontjában nem volt biztosított, külső szemrevételezés alapján a korábbi szemle óta az ingatlan műszaki állapotában változás nem történt.

2018.03.05.: Az ingatlanon egy hagyományos építési módban épült, földszintes, magastetős épület került beépítésre, vegyesen vályog és tégla falazattal. A lakóépülethez csatlakozóan melléképület is épült, amely egy része alatt pince található. Az épület alapozása vélhetően néhány sor tégla. Az építés ideje az 1940-60-as évekre tehető, korának megfelelő megoldásokkal anyaghasználattal épült. Az épület talajvíz elleni szigetelése vagy eleve nem is készült, vagy ma már nem tölti be a funkcióját. Emiatt az épület lábazatán kb 1 m magasságig vízesedés nyomai láthatók. Ezen az állapoton sokat ront az, hogy az épületet nem lakják és nem fűtik. Korábban felújítási munkák készültek az épületben, új burkolatok kerültek beépítésre, ami után még nem lakták az épületet, tehát ezek jó állapotban vannak. A szemrevételezés alapján nem látható, hogy vezetékek cserélve lettek-e a felújítás során, de a látható, hogy nyílászárók és talajvíz elleni szigetelés nem készült. Az épület utcai homlokzatán egy repedés található, illetve több helyen jelentős felázás nyomai valamint korábbi felázások miatti javítások nyomai láthatók. Statikai szakvélemény nélkül szemrevételezés alapján nem állapítható meg a hiba súlyossága, vagyis az hogy a felázott vályog elemek milyen mértékben sérültek és a teherbírásukat mennyire vesztették el. A tetőt a helyszíni szemle idején hó fedte, de a hiányzó cserepek így is láthatóak. Az épület felújítandó műszaki állapotúnak tekinthető a cserélt burkolatok ellenére.

Az épület fűtése jelenleg nem megoldott a vezetékes gáz hiánya miatt, de házközponti fűtés van kialakítva kombi cirkó gázkazánnal, a hőleadók lapradiátorok. A csatolt térképmásolaton a telekhatár mellett épített építmények feltüntetésre kerültek. Vélhetően melléképületként kerültek eredetileg kialakításra, de jelenleg egy része lakófunkció szerint lett átalakítva. A tárolót és a garázst kialakítása és műszaki állapotuk miatt nem vesszük figyelembe.

Felújítások, fizikai állapot:	A jelenleg lakóházként funkcionáló épület kb 1950-ben épült, felújítása a látható jelek alapján 5 éven belül történt, amelyek főként burkolás jellegűek voltak.
Épületgépészet leírása, állapota:	A fűtés házközponti rendszerű, gázkazánon keresztül volt megoldott, a hőleadók radiátorok. A melegvízet szintén a kazán biztosította. Önálló közüzemi mérőkkel rendelkezett, amelyből a vízóra még megvan.
Komfortfokozat:	Komfort nélküli jelenleg

Helységek jellemzői

Épület	Szint	Helység jellege	méret m^2-ben	Hasznos, redukált terület: %	terület	Padlóburk.	Állapot
Lakoepulet	foldszint	szoba	19,09	100%	19,09	egyéb	kozepes
		szoba	15,88	100%	15,88	egyéb	kozepes
		konyha-étkező	16,43	70%	11,50	kőlap	építes alatti
		fürdő	4,05	70%	2,84	kőlap	kozepes
		közlekedő	3,53	50%	1,77	kőlap	kozepes
		előtér-veranda	13,83	50%	6,92	kőlap	kozepes
		szoba	10,93	100%	10,93	kőlap	kozepes
		fürdő	4,17	50%	2,09	kőlap	közepes
		előtér	4,59	50%	2,30	kőlap	kozepes
		szoba	13,35	100%	13,35	egyéb	kozepes
	Összesen:		*105,85*		*86,65*		
Melléképulet (toldalék)	pince	kb	10	0%	0,00	foldes	gyenge
	foldszint	tároló	21,38	0%	0,00	beton	gyenge
	Összesen:		*31,38*		*0,00*		
Garázs (toldalék)	foldszint	garázs	19,38	0%	0,00	beton	gyenge
	Összesen:		*19,38*		*0,00*		
Összesen:			**156,61**		**86,65**		

V. Jogi értékelés - SWOT

1. Tulajdoni lapra felvezetett adatok

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap másolat száma:	30005 51720 2018	Tulajdoni lap	2018.10.15
Széljegyek leírása:	A tulajdoni lap másolat kelte időpontjában széljegyet nem tartalmaz.		
I. rész	Cím	2209 Péteri Kossuth Lajos utca 1.	
	Helyrajzi szám	222	
	Terület m^2-ben	713	
	Ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar	
II. rész	tulajdoni hányad	1/2 - 1/2	
	Bejegyző hat., érkezési idő	35846/2009.04.09	
	Jogcím	adásvétel	
	Jogállás	tulajdonos	
	Jogosult	Lakatos Tiborné - Sipos Éva 2209 Péteri Kossuth Lajos utca 2.	
III. rész	III.7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33684/2010.02.10 Vezetékjog az ingatlan 22m2-es területére, jogosult Elmű Hálózati Kft.		
	III.8. bejegyző határozat, érkezési idő: 33684/2010.02.10 Önálló szöveges bejegyzés az II/10-11. alatt bejegyzett tulajdonos lakcíme a személyiadat-nyilvántartás alapján javítva		
	III.14. bejegyző határozat, érkezési idő: 31010/2017.01.18 Jelzálog 16 509 EUR lakóingatlanvásárlási kölcsön és járulékai erejéig, jogosult: Intrum Justitia Zrt.		
	III.15. bejegyző határozat, érkezési idő: 31010/2017.01.18 Elidegenítési és terhelési tilalom, jogosult: Intrum Justitia Zrt.		
	III.16. bejegyző határozat, érkezési idő: 31010/2017.01.18 Lemondás törölt jelzálog ranghelyének fenntartásáról a III/14 alatti jelzálogjog törlése esetén, jogosult: ERSTE Bank Hungary Zrt.		
	III.17. bejegyző határozat, érkezési idő: 31010/2017.01.18 Jelzálog 3 658 EUR kölcsön és járulékai erejéig, jogosult: Intrum Justitia Zrt.		
	III.18. bejegyző határozat, érkezési idő: 49291/2017.12.13 Végrehajtási jog 487 923 Ft tőkövetelés és járulékai erejéig, jogosult MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.		
	III.19. bejegyző határozat, érkezési idő: 31624/2018.02.02 Végrehajtási jog 76 693 Ft tőkövetelés és járulékai erejéig, jogosult Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.		

2. SWOT analízis

Az ingatlan értéknövelő, értékesökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Erősségek	*Gyengeségek*
Régión belüli elhelyezkedése	*Felújítandó állapot*
Lehetőségek	*Veszélyek*
Ingatlanfejlesztés	*Vályog épület takart hibái*

VI. Értékelési módszerek bemutatása – egyéb szempontok

1. Értékelési módszerek bemutatása

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM valamint az azt módosító PM 32/2000 és az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet tartalmi és módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték -forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahasznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*
- *költség nettópótlási költségen alapuló értékelés*
- *hozamszámításon alapuló értékelés*

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása.

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költségalapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségszükségletből vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki paraméterek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő – élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költségalapú forgalmi értéke.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelemtőkésítési módszert is alkalmazzuk.
A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételét, melyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből, - bérleti és eladási árakból - vezetjük le.

Az ingatlan értékelésének alkalmazott módszere

Az ingatlan funkciójára tekintettel, a környezetében az elmúlt időszakban nem realizálódott hasonló adottságú ingatlanértékesítés. Azonban a hasonló adottságú ingatlanok piaca az összehasonlító adatok tekintetében megfelelő, így az értékképzés során a piaci összehasonlító értékelési módszert alkalmaztuk.

2. Egyéb szempontok

Az értékelemzés módszereire vonatkozó általános előírások szerint az adott ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése és számbavétele:

- az ingatlan földrajzi és településen belüli elhelyezkedése,
- a hely, település jellege,
- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- felépítmény műszaki adatai (építési mód, alk. anyagok, szerkezetek),
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott környezetben,
- az ingatlanra vonatkozó hatósági és jogi szabályozások figyelembe vétele.

3. Az ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok

Az értékelt ingatlan, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j): ja) és jb) pontja alapján ÁFA mentes.

4. Végleges forgalmi érték meghatározásához használt módszerek

Az ingatlan piaci értékének meghatározásakor az alábbi módszereket alkalmaztuk:

- ingatlanok piaci összehasonlító adatai alapján
- költség/nettópótlási költségen alapuló értékelés

VII. Összegzés – ingatlan végső értékének meghatározása

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert realizált ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal. Funkcióváltás esetén az értéket a kialakításra kerülő funkció jelentősen módosíthatja.

Értékbecslésünk elkészítésekor mérlegeltük az ingatlanok piaci helyzetét a szűkebb és tágabb környezetükben, figyelembe vettük az esetleges hasznosításuk lehetőségeit. A módszerek közül a piaci érték meghatározását alkalmaztuk a végleges forgalmi érték meghatározására.

Számítási módszer	Ingatlan értéke	Súlyozás mértéke	Figyelembe vett érték
222 hrsz	(Ft)	(%)	(Ft)
Piaci összehasonlító módszer	11 495 597	100%	11 495 597 .-Ft
Nettó pótlási költségszámítás	14 806 724	0%	0 .-Ft
Hozamszámítás	0	0%	0 .-Ft
Az ingatlan nettó forgalmi értéke:			11 495 597 .- Ft
Az ingatlan kerekített forgalmi értéke:			**11 500 000 .- Ft**
Az ingatlan tehermentes beköltözhető forgalmi értéke:			**11 500 000 .- Ft**

Megjegyzés: a számítási táblázatokat a melléklet tartalmazza.

Budapest, 2018. október 15.

P.H.

Melcznerné Öri Zsuzsanna
ingatlanforgalmi értékbecslő
(Névjegyzék száma: 04839/2006.)

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

2. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük. Az értékelő nem vállal felelősséget az ingatlan nyilvántartásban esetleg rendezetlen adatok tekintetében.

3. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

4. Legjobb tudomásunk szerint a jelentésünkben szereplő minden adat helytálló és pontos a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat külön jogi, műszaki szakértő nem vizsgálta.

5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalunk.

6. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. A szakvéleményben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak, kizárólag a meghatározott felhasználási célra érvényesek.

7. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelő szakértő a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

8. Az ingatlan forgalmi értékbecslés részleteiben nem, csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

9. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

10. A Megbízott kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel, továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

12. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

MELLÉKLETEK

Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
Cím	2209 Péteri Kossuth Lajos utca 1	2209 Péteri Árpád utca	2209 Péteri Árpád utca	2209 Péteri belterület
		HZ431315	HZ381548	https://ingatlan.com/peteri/eladó+családi+ház+pest+megye+peteri/26533004
Alapterület	713	1 400	707	2 300
Hasznos, redukált terület	87	140	90	70
Érték		28 000 000	15 000 000	15 000 000
Fajl. érték		200 000	167 373	214 286
Megnevezés		Eladó Péteriben a központhoz kozel, csendes, nyugodt utcában egy 1400nm-es telken álló 127nm-es 4 szobás, kituno állapotu vegyes falazatú családi ház. Az 1970 korul épult "kockaház" jellegu ingatlant tavaly felújították. A felújítás keretén belül új, korszerü, hőszigetelt FA kulső-belső nyílászárókat, új burkolatokat és szanitereket kapott az ingatlan, kicserélték a viz- és villanyvezetékeket s korszerusítették a fütésrendszert is.	Eladó Péteriben csendes kertvárosi környezetben egy 707nm-es telken álló, 90 nm-es, 2 szoba+nappalis, TEHERMENTES családi ház. Az ingatlan összkozmüves, fütése gáz konvektorral megoldott. A ház kertje rendezett, parkosított. Az ingatlan 2015-ben teljes belső felujításon esett át ami magában foglalja a vezetékek cseréjét is.	A telek 2300 nm. Kiválóan alkalmas földmüvelésre állattartásra gazdálkodásra is. A telek új házas részen van akár befektetésnek új ház építésére is kiváló. A Budapestet elkeruló út is épül pár száz méterre a háztól, ami megkonnyíti az utazást. A ház vályogból épult felujításra szorul 2 szoba konyha furdoből áll A szobák hajópadlóval a furdó csempével,a konyha metlakival van burkolva
Dátum		2018.05	2016.04	2018.10
Kínálatárváltozás miatt korrekció		0%	5%	-10%
Fajl. alapérték		200 000	175 742	192 857
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		10%	0%	5%
Közmüvesitettség	Közmüvek kikotve	-10%	-10%	-10%
Telekforma/ telek terület		-10%	0%	-15%
Tényleges beépithetőség		0%	0%	0%
Állapota		-10%	-10%	0%
Egyéb: komfortfokozat miatt		-10%	-10%	-10%
Korr. összesen		-30%	-30%	-30%
Fajlagos érték	132 673	140 000	123 019	135 000
Érték összesen	11 495 597			

Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
Cím	2209 Péteri Kossuth Lajos utca 1. hrsz 222	2209 Péteri, belterület	2209 Péteri, belterület	2230, Gyömrő, Szent Imre út
		https://ingatlan.com/peteri/elado+telek/lakoovezeti-telek/pest+megye+peteri/22212607	https://ingatlan.com/peteri/elado+telek/lakoovezeti-telek/pest+megye+peteri/22433839	T021560
Alapterulet	713	913	1 044	1 420
Hasznos, redukált terület		-	-	-
Érték		5 900 000	6 500 000	11 800 000
Fajl. érték		6 462	6 226	8 310
Megnevezés		Péteriben jó közlekedéssel rendelkező, aszfaltozott út mentén fekvő 913 nm-es építési telek eladó. Szélessége 18 méter, családi és ikerház építhető rá. Az utcában minden közmű elérhető.	Péteriben 1044 m2-es, csendes, természet közeli belterületi építési telket kínálunk megvételre. A kert teljes közművel rendelkező utcában helyezkedik el, a csatorna a telken belül már bent van. Az utcafronti szélesség 25 m, a beépíthetőség 30 %, ezek a paraméterek többféle épület méretet és elhelyezkedést is lehetővé tesznek.	Gyomrő csendes, aszfaltozott utcájában eladó egy 1420 nm építési telek. A telek nagyságából adódóan akár két családi ház vagy ikerház építésére is alkalmas. A terület teljesen sík, családi házas kornyezetben található, Beépíthetőség 30%. Villany a telken belül, gáz csatorna és víz a telek előtt az utcáról könnyen bekötheto.
Dátum		2018.10	2018.10	2017.05
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	0%
Fajl. alapérték		5 816	5 603	8 310
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		5%	5%	-10%
Környezet		0%	0%	-5%
Alapterulet		0%	5%	5%
Közművesítettség	Közművek kikötve	0%	-5%	-5%
Telekforma		0%	0%	0%
Tényleges beépíthetőség		0%	0%	0%
Egyéb, bontandó épület		0%	0%	0%
Egyéb, kerítettség		0%	0%	-10%
Korr. összesen		5%	5%	-25%
Fajlagos érték	6 074	6 107	5 884	6 232
Érték összesen	4 330 954			

Épület Költség

helyrajzi szám	222	Értékelés dátuma	2018
megnevezés	kivett lakóház, udvar		
telekter	713		
épületek száma	1		

Szint megnevezése	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felujitás éve*	Kigazított életkor	Várható hasznos élettartam	méret	fajlagos költség**	uj építési költség	Avulások mértéke					Uj érték amortizációval csökkentve
									fizikai(muszaki)		funkcionális	gazdasági (környezeti)	PGF	
									számolt	elfogadott				
	(év)	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	Ft/m²	Ft	százalék					eFt
Lakóház	1960	58	2008	34	120	106	170 000	17 994 500	48%	30%	20%		50%	8 997 250
Mellekepulet (toldalék)	1960	58		58	80	31	90 000	2 824 200	73%	50%	30%		20%	564 840
Garazs (toldalek)	1960	58		58	81	19	90 000	1 744 200	72%	50%	30%		20%	348 840

Epuletek nettó-pótlási költség alapu értéke összesen:	10 475 770
Telek piaci összehasonlító módszerrel számított értéke:	4 330 954
Az ingatlan értéke költség-alapu számitasi módszer szerint :	14 806 724

* *szoveges értékelés alapján*

** *"Építőipari Költségbecslési Segédlet" alapján*

Térkép melléklet

Országon/Városon belüli elhelyezkedés



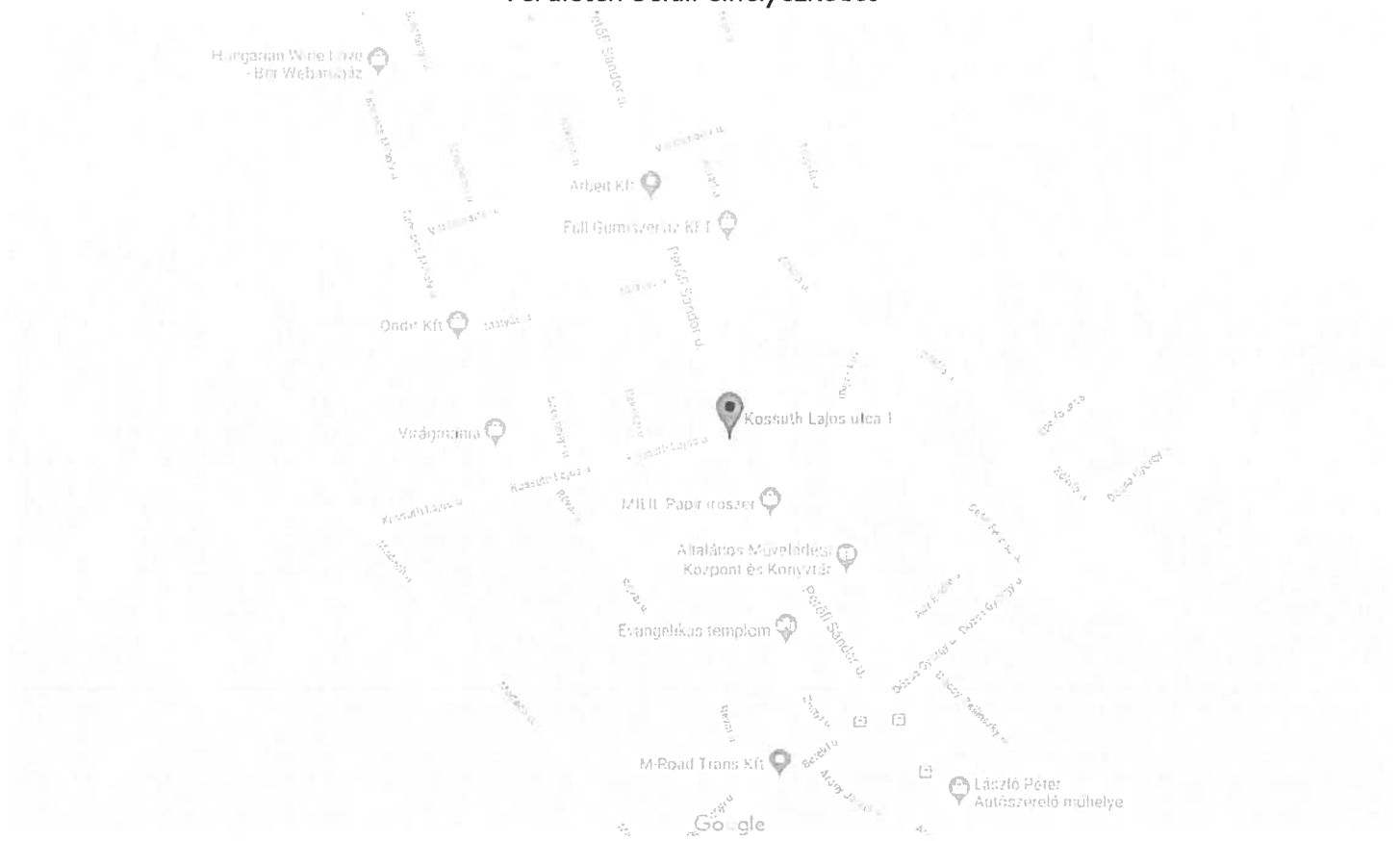
Régión belüli elhelyezkedés



Cím:	2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 1.	HRSZ:	222	Helyszíni szemle:	2018.10.13

Térkép melléklet

Területen belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Cím:	2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 1.	HRSZ:	222	Helyszíni szemle:	2018.10.13