

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2364 ÓCSA, Falu Tamás utca 2/B szám alatti társasházi lakásról

Készült: 2021. május 20.

3 példányban

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névjegyzék sz: 272/1997.

1.Alapadatok

1.1. A megbízás tárgya

Ócsa Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal megbízásából forgalmi értékbecslés készítése 2364 Ócsa, Falu Tamás utca 2/B. 2.emelet, 6.ajtószámú lakásról.

1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, Falu Tamás utca 2/B.

Helyrajzi száma: Ócsa, belterület 1894/2/A/6

Lakás, 66 m², 1 + 2 félszobás

Társasházi lakás, az onálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Tulajdonos: Ócsa Város Önkormányzata 2364 Ócsa, Bajcsy-Zs.u.2.

1/1 tulajdoni hányaddal, az ingatlan tehermentes!

A telek hrsz-a: Ócsa, belterület 1894/2. Területe: 2348 m².

Művelési ága: kivett, beépített

Tulajdonos: a Társasház.

1.3.Helyszini szemle, vizsgálati anyagok

Időpontja: 2021.05.11. Térkép, tullanp, közműtérkép van.

1.4. Az értékbecslés formája, nyilatkozat

Becslésemet a helyszini szemlén szemrevételezési diagnosztikával végeztem, a Megbízó teljességi és helyességi szóbeli nyilatkozata és a tárgyra vonatkozó információinak figyelembe vételével, a helyi összehasonlító adatok és a jelenlegi ingatlanforgalmi helyzet ismeretében.Kijelentem, hogy az érték megállapításához sem múlt, sem jelen-és jövőbeni érdekem nem fűződik. A munkadíj és a megállapítások között függőség nem áll fenn.

2. Az ingatlan bemutatása

2.1. Helye és infrastrukturális ellátottsága

A becslés tárgyát képező társasházi lakás Ócsa Város központjában, a Falu Tamás utca elején található.

Minden kozintézmény, bevásárlás, MÁV, VOLÁN sétával elérhető!

A 6 lakásos társasház 2. emeleti, 6.számú, 66 m²-es, 1 + 2 félszobás lakása Ócsa Város Önkormányzatának tulajdona.

A Társasház az 1970-es években épült, teljesen alápincézett, földszint + 2 emelet magas, lapostetős. Közepes méretű falazótéglából, vasbeton gerendás födémekkel, monolit vasbeton lépcsőkkel, bitumenes, lemezfedésű lapostetővel.

Az eredetileg pedagógus szolgálati lakásoknak épült házat 1996-ban Társasházzá alakították, 5 db lakását értékesítették a bentlakóknak, később minden kozmű bevezetésre került.

A 6.számú lakás maradt onkormányzati tulajdonban, ez képezi a becslés tárgyát!

A lakásban egy nappali, két hálószoza, előtér, kozlekedő , kádas fürdő, wc , konyha, spejz, erkély kapott helyet 66 m²-en. A lakás tulajdonosát illeti még a közösből 1444/10000 tulajdoni hányad, így a pincéből és a kertből is, az Alapító Okiratnak megfelelően.

Tudomásom szerint garázs nem tartozik a lakáshoz!

A lakásban még az eredeti mozaik parketta és mozaiklap burkolások találhatók. A fűtés radiátoros, régi kombicirkóval, a nyílászárókat néhány éve műanyagra cserélték és az elektromos vezetékeket is kicserélték.

Az egész ház külső szigetelést és új vakolatot kapott, tetőt felújították. Fenti lakásra eső költségeket a Polgármesteri Hivatal fizette.

A lakás felújításra szorul, elsősorban burkolások, fürdőszoba, fűtőberendezés tekintetében!

3. Forgalmi érték meghatározása

Fenti ingatlan esetében értéknövelő tényező városbeli elhelyezkedése, a lakás jó beosztása. Értékcsökkentő a lakás 2. emeleti elhelyezkedése.

Becsült értékét a városban jelenleg érvényes ingatlanárak figyelembe vételével, és a városban található, hasonló elosztású és nagyságú társasházi lakás értékesítésének ismeretében határoztam meg!

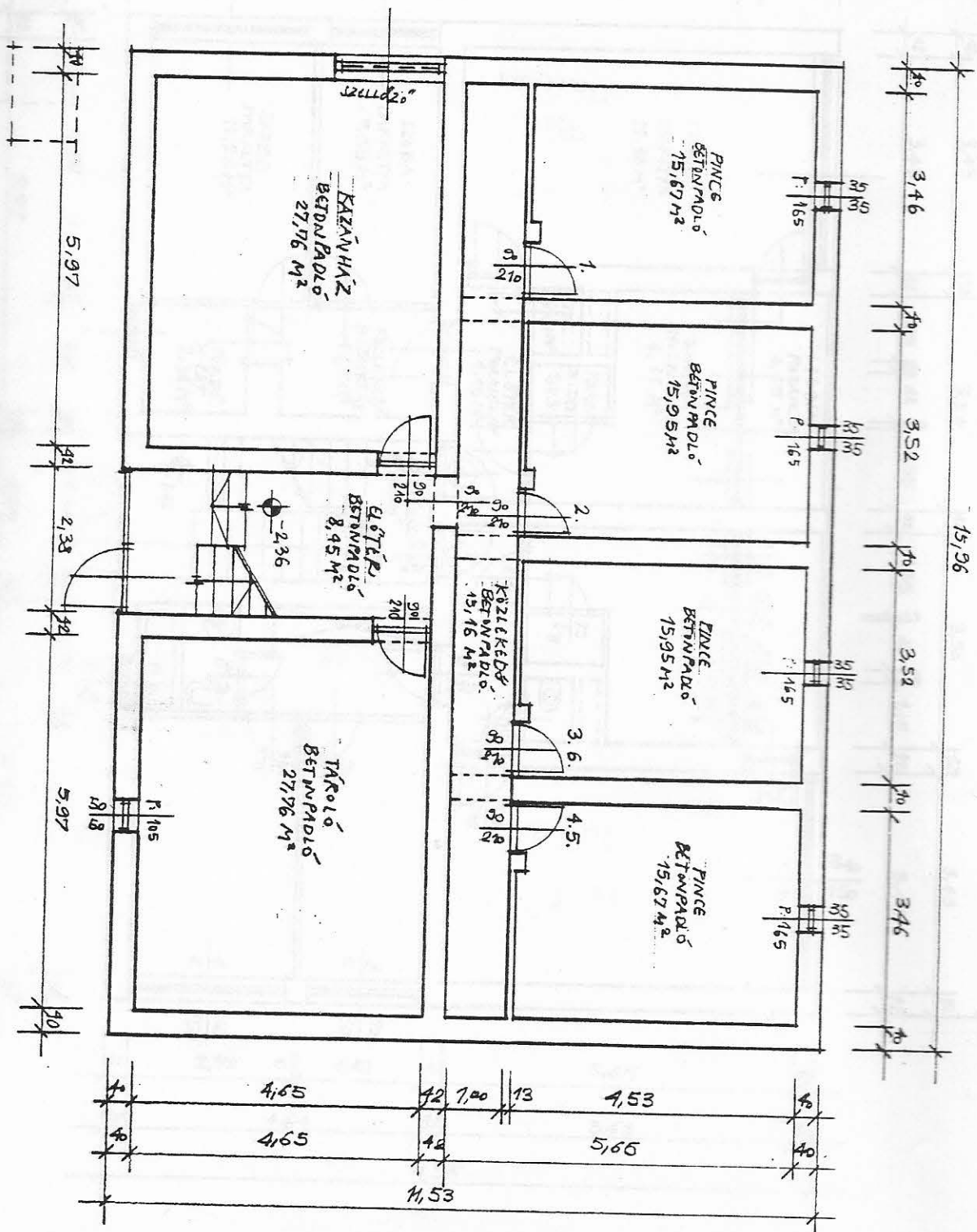
**2364 ÓCSA, Falu Tamás utca 2/B. 2. emelet, 6 számú, 1894/2/A/6 hrsz-ú,
66 m²-es társasházi lakás, és a közös tulajdonból 1444/10000-d rész
becsült forgalmi értéke**

-21.000.000.-Ft, azaz –Huszonegymillió- Ft.

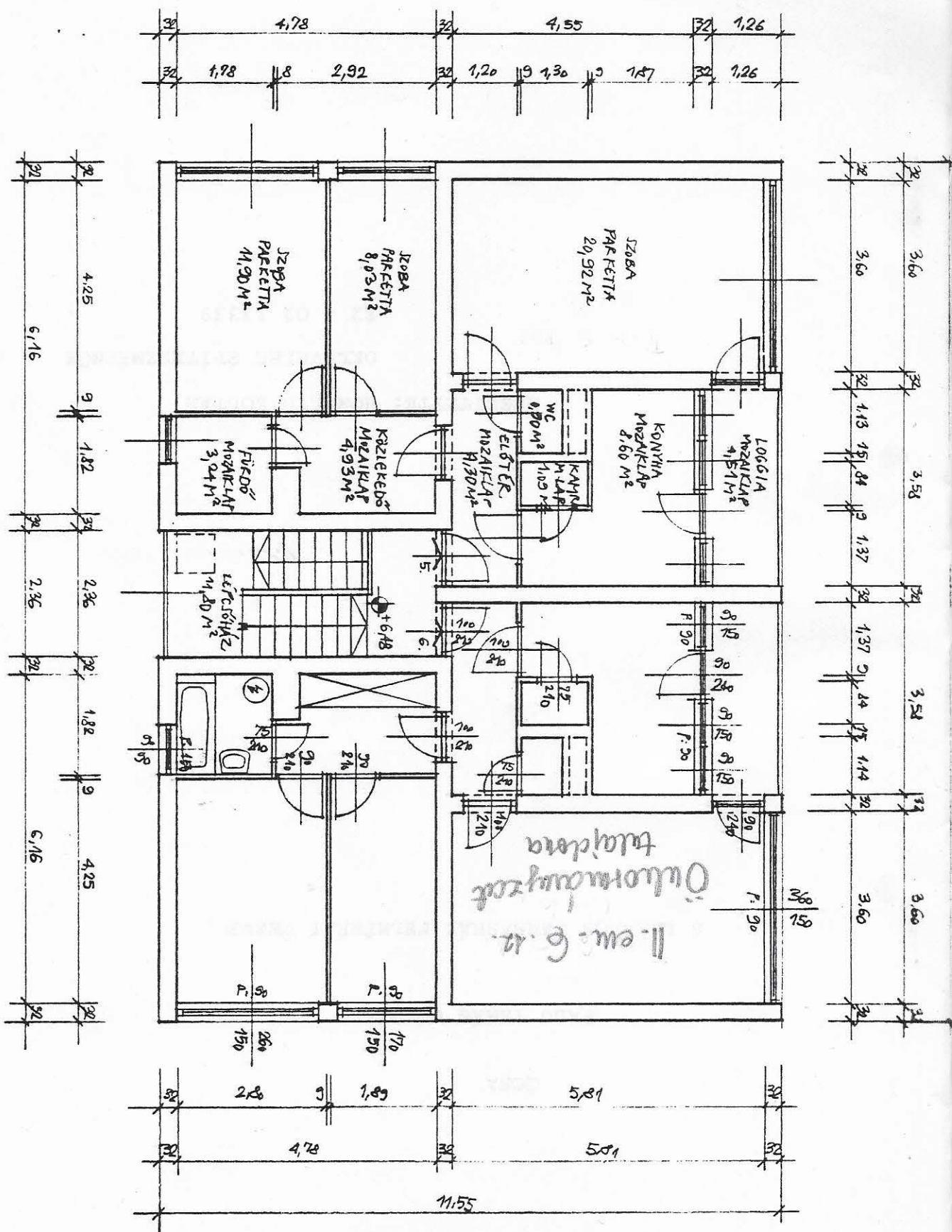
Ócsa, 2021. május 20.

Miklós Józsefné
ingatlanközvetítő, értékbecslő
névjegyzék sz: 272/0997.

6CSA, FALU TAMAS V. 2/A 6 LAKASOS TARTASIAZ FELMERESI TERVE PINCE ALAPRAZ 1:100



11. Emelti ALAPRAZ 1: 100

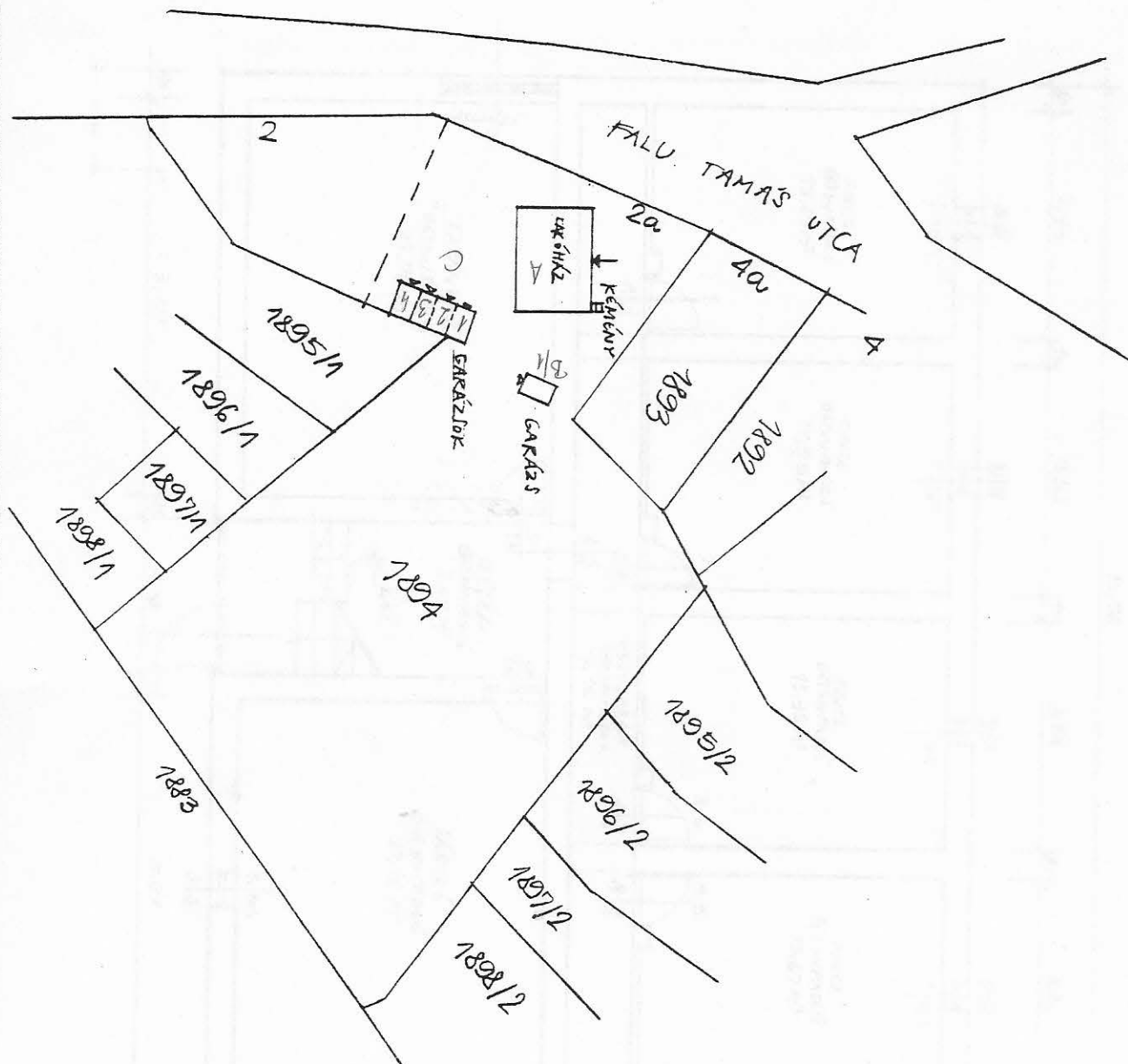


ÓCSA, FALU TAMÁS U. 2/A

6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ

MEZLATOS HÉLYZÉNYRACIÓ

1:1000



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Körmányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20428/2021

2021.05.05

ÓCSA

Belterület 1894/2/A/6 helyrajzi szám

társasház különlap

2364 ÓCSA Falu Tamás utca 2/B. 2. emelet. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	66	1 2	1444/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 39686/1996.09.27				

2. bejegyző határozat: 39686/1996.09.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39686/1996.09.27

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2

törzsszám: 15730394

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