

Készítette
Dr Babinszki György
Igazságügyi Ingatlan Szakértő az ország egész területén
Felsőfokú műszaki értékbecslő
babinszki.gy@monornet.hu

2200 Monor Mártírok u. 18/a Tel/fax:06-29-413-632 Mobil:06-20-5691208

**IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKELÉSI
SZAKVÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉSE ÉS AKTUALIZÁLÁSA**

**Ügyszám:
M. 7/2011**

**Megrendelő
Üllő Város Jegyzője**

A szakvélemény 4 példányban 2 számozott oldalon készült

Monor, 2011-04-26


Dr Babinszki György



1. Megrendelés

Üllő Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal jegyzője a 2010. április 1.-én kelt 1881/2011 számú levelében megbízást adott, hogy az általam 2009. február 24-én készített igazságügyi szakvéleményben meghatározott forgalmi értékeket aktualizáljam.

Megbízást adott az aktualizáláson felül arra, hogy az eredeti szakvéleményben szereplő az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok csoportjában tartozó, de ott nem értékelt 0143/34 hrsz.-ú. ingatlan forgalmi értékelését pótlólag kiegészítésként végezzem el.

2. Rendelkezésemre álló dokumentációk információk.

Az aktualizáláshoz illetve a kiegészítéshez a következő dokumentációk és információk álltak rendelkezésemre

- Eredeti szakvélemény
- 0143/34 hrsz.-ú. ingatlan tulajdoni lap másolata
- Adóhatóság Illeték Főosztályának adatszolgáltatása

A megbeszélés során a megrendelő képviselője nyilatkozott, hogy az értékelt ingatlanokon semmilyen változás és átalakítás nem történt.

A vizsgált ingatlanokat anélkül, hogy részletesen megvizsgáltam volna helyszínen ellenőriztem, szemrevételeztem. Megállapítottam, hogy a 2009. évi helyszíni szemle óta valóban nem történt változás.

3. Értékek meghatározása.

A rendelkezésemre álló információk alapján megállapítható, hogy Budapest agglomerációjában a vizsgált ingatlanokhoz hasonlítható a települések szerkezeti és szabályozási tervében azonos övezeti besorolású ingatlanok ára- forgalmi értéke- a 2009. évi vizsgálat óta annak ellenére, hogy két év eltelt nem emelkedtek.

Az eredeti szakvéleményben szereplő ingatlanok forgalmi értékei tehát nem változtak.

A 0143/34 hrsz.-ú- ingatlan fajlagos értékét 3.000.-Ft/m² nagyságban határozom meg.

4. Aktualizálás.

Az adott felkérésnek megfelelően felülvizsgáltam a 2009.02.24.-én készült szakvéleményben készült ingatlanok értékét, anélkül, hogy újra részletesen megvizsgáltam volna az összes ingatlant és ugyanolyan értékelési kritériumok alapján mint amelyeket a korábbi értékelésemnél alkalmaztam, de a jelenlegi piaci helyzet

figyelembevételével az a véleményem, hogy a jelenlegi időpontban a piaci érték a következő nagyságrendeket éri el.

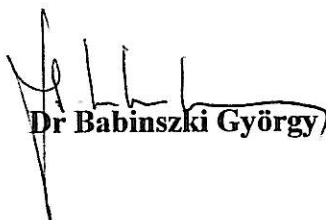
0141/10, 0141/15, 0143/4, 0143/7, 0143/8, 0143/12, 0143/15, 0143/17, 0143/18, 0143/ 21, 0143/33, 0143,35, 0143/42 hrsz. ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke 141.131.000.-Ft nagyságot éri el.

Ebben az ingatlan csoportban lévő 0143/34 hrsz. ingatlan jelenlegi értékét $1198\text{m}^2 \times 3.000.-\text{Ft} = 3.594.000.-\text{Ft}$ összegben határozom meg.

Az önkormányzat tulajdonában lévő 14 darab ingatlan jelenlegi forgalmi értéke tehát 144.725.000.-Ft nagyságot éri el.

A 038/93 hrsz.-ú. Kerekes Zoltán és társai tulajdonát képező ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 158.807.000.-Ft nagyságot éri el.

Monor 2011-04-26


Dr Babinszki György

