



Látkép az utcáról.


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

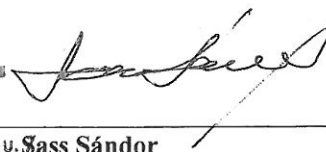
Az Eger, Tittel Pál u.4. fsz.1. sz. lakás rendeltetésű ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2014-12-07.



Készült 2 példányban, 9 oldallal.


**Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.**
Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Fehérváros, Dr. John Ferenc u. **Sass Sándor**
Irodák: 3200 Eger, Tittel Pál u. 2.



Tartalomjegyzék

1. Előzmények
 - 1.1. Megbízás
 - 1.2. Az értékbecslő feladata
2. Információk
 - 2.1. A vizsgálat lefolytatása
3. Az ingatlan ismertetése
 - 3.1. Az ingatlan státusa
 - 3.2. Az ingatlan környezete
4. Az alkalmazható becslési módszerek leírása
5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása
6. Az értékbecslő nyilatkozata

Extra Sansz
Ingatlanértékelési és
Szakértői Kft.
Adószám: 14205732-2-13
Székhely: 2360 Fehérváros, Dr. John Ferenc u. 7.
Irodák: 3300 Eger, Tittel Pál u. 2.

1. Előzmények

Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Címe: 3300 Eger, Dobó tér 2.

1.1. Megbízás

A Tisztelt Megbízó felkért **az egri 6355/A/15 hrsz. lakás** megjelölésű ingatlan piaci értékének meghatározására, annak írásos szakvéleményformájában való elkészítésére.

1.2. A szakértő feladata:

A lakás jelen állapota szerinti aktuális piaci forgalmi érték meghatározása.

2. Információk

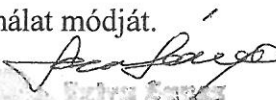
2.1. A vizsgálat lefolytatása

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

Felhasználtam a saját tapasztalatomat, saját adatbázisomat és a Megbízó információit.

Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.



Extra Sansz Kft.
Ingatlanértékelési és
szakértői Kft.
Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 3300 Eger, Dobó tér 7.
Irodák: 3300 Eger, Tróliás u. 2.

Eger, Tittel Pál u.4. fsz.1.sz.(6355/A/15 hrsz.) lakás ingatlan értékbecslése.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2014-12-07

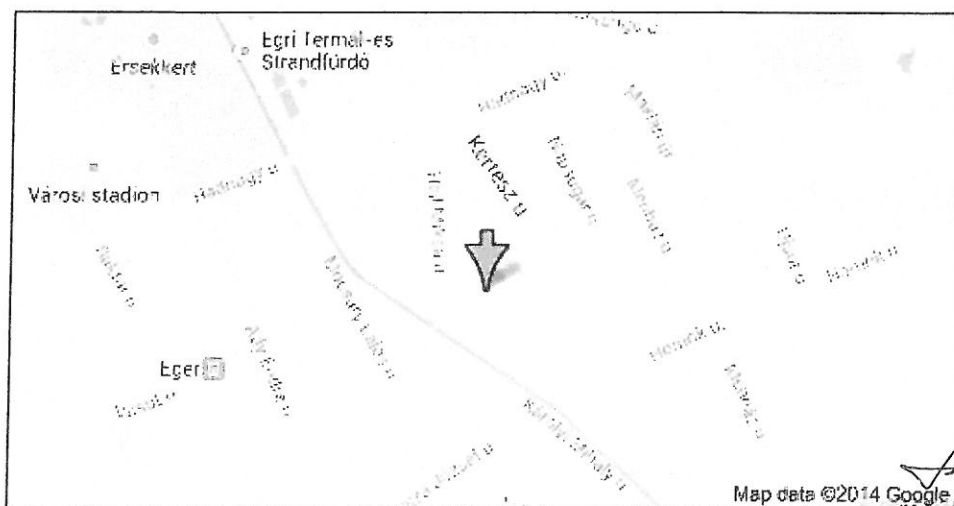
3. Az ingatlan státusa:

2012.10.18.-án kiállított tulajdoni lap	adatok
Fellelhető:	Eger. Tittel Pál u.4. fsz.1.sz.
Helyrajzi szám:	6355/A/15
Megnevezése:	Lakás.
Terület:	52m2
Tulajdonos(ok): Társasház	Megbízó.
Terhelés, tilalom:	Nem tartalmaz.

3.1. Az ingatlan fellelhetősége, környezete:

Az érsekkert, az Eger-patak, a strand-fürdő, társasházi lakások, kereskedelmi és szolgáltató egységek, gyógyszertár, óvoda, stb. közelében, csendes, kedvelt helyen fekszik.

Kiépített, szabályozott közúton jól megközelíthető gyalogosan, gk.-val helyi járatú autóbusszal. A buszjáratok szervezettsége városias, kielégítő.



Map data ©2014 Google

Eger, Tittel Pál u.4. fsz.1.sz.(6355/A/15 hrsz.) lakás ingatlan értékbecslése.


Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2014-12-07

Helyiségek	Terület m ²	Burkolat.
Előszoba	4.50	Sim. Beton.
Konyha-étkező	8.38	Sim. Beton.
Szoba.	11.74	Parketta.
Szoba	20.00	Parketta.
Fürdőszoba, WC.	3.36	Sim. Beton.
Loggia	3.74	Kőlap.
Összesen nettó	52.00m²	

Az épület szerkezete, és műszaki tartalma:

Építés éve	~1965.
Alapozás	Monolit beton mélyalap.
Falazata	Tégla
Födém szerkezete	Előre gyártott vb. Elemekből.
Tető szerkezete	Lapos tető.
Belső térelválasztás	Válaszfal téglá.
Nyílászárók	Fatagos teli külső és üvegmezős belső ajtók és ablakok.
Padozatok, burkolatok	Helységkönyv szerint.
Külső homlokzat	Színezett hagyományos vakolat.
Belső fal felületek	Festett, mázolt, tapétázott.
Víz	Városi vezetékes hálózat.
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva.
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve.
Gáz	Városi vezetékes.
Fűtés	Gáz konvektoros.
Meleg vízellátás	Jelenleg nincs.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	Nincs.


 Extra Sansz Kft.
 Ingatlanértékelési és
 Szakértői Iroda
 Adószám: 1425032-2-13
 Székhely: 2300 Eger, Dr. János Ferenc u. 7.
 Irodánk: 2300 Eger, Városháza u. 3.

Az épület statikus szakértői vizsgálat szerint hibás statikai állapotú.

Az ingatlan megsüllyedése okán számos fal és az épített kémény is kigyengült, erősen megrepedezett.

Az ilyen szerkezetű többlakásos társasházi tömböknél ilyen probléma rendkívül ritka lehet. (Én még nem találkoztam ilyen, vagy hasonló esettel.)

Vélhetően az építéskor hanyag, szakszerűtlen munkát végeztek.


A rendes helyreállítás a rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlen, melynek költségei nem hasonlíthatók össze egy generál felújításéhoz.

A kényszerhelyzet okozta helyreállítási, és felújítási költségek egészen biztosan nem jelentkeznek arányos mértékben a lakás mostani, és a felújított állapot szerinti forgalmi értékének különbözetében.

A kémény rendbetétele esetén ráadásul be kell avatkozni a lakás fölötti szinteken is!

A műszakilag helyes helyreállítás lépései a statikus szakember szerint:

- A közműhibák felderítése és korrekt helyreállítása.
- A károsodott válaszfalak elbontása. Az elbontás során az emeleti lakás válaszfalai megmozdulhatnak. Bontás előtt az emeleti lakásról állagfelvételi szakvéleményt javasolt készíteni!
- A kéményalap és a vb. Aljzat közötti rést ki kell injektálni földnedves H100 habarccsal.
- A vasbeton aljzatot körbe kell vágni a kémény alap körül, majd a vágáson kívüli részt el kell bontani.
- A nedves feltöltést el kell távolítani és rétegesen tömörített kavicsfeltöltést kell készíteni az elbontott vb. Aljzat síkjáig.
- Az építendő válaszfalak alá monolit vasbeton bordát kell készíteni, amiket a főfalak alapjaira fel kell fektetni. A bordák építésével egy időben 15 cm vastag vasbeton aljzatot kell építeni egyrétegű alsó hálóval. A vb. Aljzat min. 10 cm-t fekdjön fel a főfalak alapjaira.
- El kell készíteni a padozat vízszigetelését, majd a válaszfalakat.
- El kell készíteni az aljzatbetont és a burkolatot.


Sass Sándor
Extra Sansz Kft. értékbcselő
Adószám: 14203732-2-13
Számlázó: 2014. évi számlázó, Dr. János Ferenc u. 7.
Földm. 2014. évi, 1. sz. u. 2.

Eger, Tittel Pál u.4. fsz.1.sz.(6355/A/15 hrsz.) lakás ingatlan értékbecslése.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2014-12-07

4. A szakértői módszerek leírása

A. Piaci (forgalmi) érték megállapításának módszere:

OMV (Open Market Value)

Piaci megközelítés – olyan eljárások sora, amelyek során az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra. Ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységet használ, és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat és összehasonlított tulajdonok eladási áaira.

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékével a		Tittel Pál u.4. fsz.1. sz. alatti lakás értékének kiszámítása.			
Az ingatlan.com oldalain nyilvánosan felkínált egri lakások.	Megjegyzés, összehasonlíthatósági szorzó	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték Ft/m2
Napsugár u. Kód:7087907	Közepes állapot 0.75	54	7.200.000Ft	133.333	99.999
Csákány.u. Kód:7190523	Felújítandó állapot. 0.7	54	7.400.000Ft	137.037	95.925
Rövid u. Kód:6198785	Közepes állapot 0.6	60	9.500.000Ft	158.333	94.999
Hell Miksa u. Kód:6103615	Újszerű állapot 0.6	48	7.400.000Ft	154.166	92.499
Piaci árcentrum:					95.855
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				-6%	
A piaci mintákhoz viszonyított korrekció:				0%	
Egyedi korrekciók: A lakhatósághoz szükséges felújítások költségei okán:				-74 %	
Korrekciós szorzó összesen:				-80%	19.197
Figyelembe vehető fajlagos érték:		Terület: 52m2		19.200Ft/m2	998.400Ft
Piaci érték kerekítve:					1.000.000Ft



Eger, Tittel Pál u.4. fsz.1.sz.(6355/A/15 hrsz.) lakás ingatlan értékbecslése.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2014-12-07

6. Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan nettó tehermentes piaci értéke:

①.⑦⑦⑦⑦.⑦⑦⑦.-Ft

Ezt a megállapítást 120 napig tartom fenn.

Ezt a szakvéleményt újból, vagy más célra felhasználni csak írásos engedélyem esetén lehet.

Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

3300 Eger, Trinitárius u. 2.

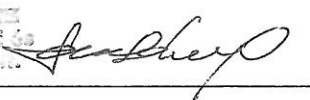
Sass Sándor

Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 1485932-2-13

Eger, 2014-12-07.


Sass Sándor

Szemléltető fotók:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Földhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62340/2014

2014. 12. 03

EGER

Belterület 6355/A/15 helyrajzi szám

Társasház különlap

3300 EGER Tittel Pál utca 4. földszint. ajtó:l.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni hányad
lakás	52	1 1	238/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1996

2. bejegyző határozat: 38593/1993.07.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38593/1993.07.21

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33656/1993.05.23

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 38593/1993.07.21

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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