



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Rákóczi u.45. Polgárok Háza Iroda rész ingatlanról.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2015-02-03.

Készült 3 példányban, 10 oldallal.

Mellékletek: 1 db. Tulajdoni lap másolat.

1 db. Vázrajz.

1/3 sz. példány

Extra Sansz Kft.
Ingatlan-értékbecsélő és
ingatlan-értékbecsélő
szolgálat
Cím: Eger, Rákóczi u. 45.
Iroda rész

Az anyagot összeállította: Sass Sándor
Az értékbecslést készítette: Sass Sándor

Tartalomjegyzék

1. Előzmények

1.1. Megbízás

1.2. Az értékebecslő 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 értékebecslő nyilatkozata



Sass Sándor
Árszámítási és
Értékebecslő Kft.
Eger, Rákóczi u. 45.
2121/23/A/1 Iroda u. 7.
2121/23/A/1 Iroda 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 2121/23/A/1 hrsz. iroda piaci értékének meghatározása, írásos értékbéslés formájában.

1.2. A szakértő feladata:

Megbízó az ingatlanát pályázathoz anyagi biztosítékként jelzálog fedezetűl ajánlja fel.

Feladatom:

- Állapítsam meg az ingatlan nettó piaci forgalmi értékét.
- A forgalmi értékből kiszámolható a használatra kijelölt 50 m2 terület bérletének havi díja.

2. Információk:

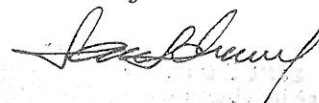
2.1. A vizsgálat lefolytatása:

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.

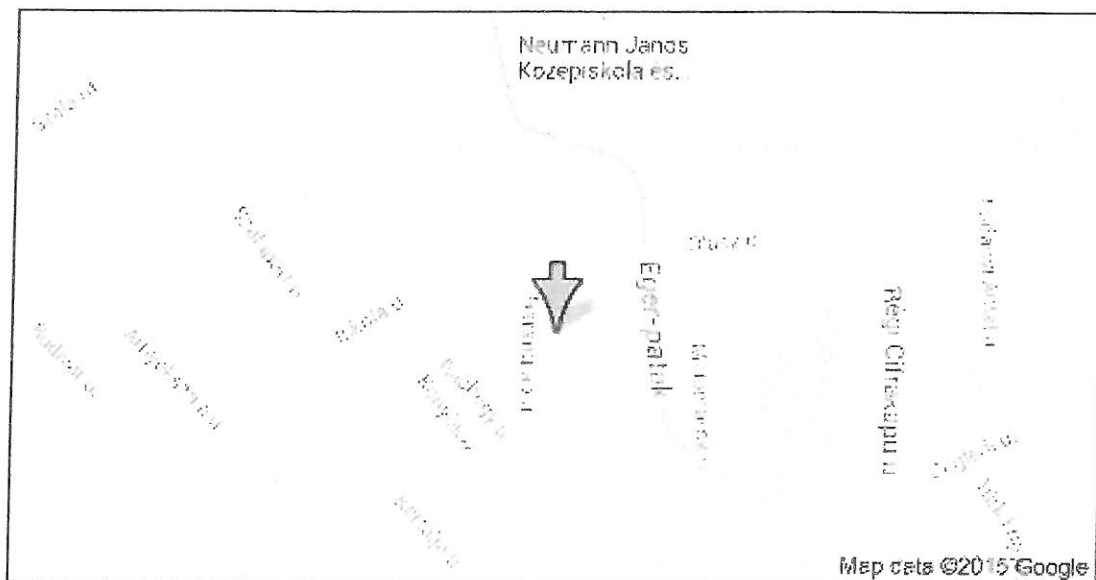
Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.



3. Az ingatlan státusza:

2010.04.19. tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Rákóczi u.45. földszint.
Helyrajzi szám:	2121/23/A/1
Megnevezése:	Egyéb önálló ingatlan, iroda.
Terület:	538m2 – ebből a becslés tárgya 50m2
Tulajdonos (ok): Társasház	Megbízó 1/1 arányban.
Terhelés, tilalom:	Nem tartalmaz bejegyzést.

Az ingatlan fellelhetősége, környezete:



Sass Sándor

Eger, Rákóczi u.45. (HRSZ:2121/23/A/1. Iroda.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecselő

Eger, Felsőváros részen található, vegyes beépítésű övezetben. Övezeti besorolása:LN/F Szabadonálló-80-60-Ú.

Felsőváros a rendszerváltás előtt Csebokszári névvel született városrész, elsősorban négy, és tízelembes épületekkel.

Itt él Eger lakosságának kb. egyharmada.

Három középiskolának is otthont ad, a Wigner Jenő Műszaki-és Informatikai Középiskolának, a Neumann János Középiskola és Kollégiumnak, valamint a Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Iskolának.

Az iroda környezetében zömmel társasházi lakások és egyéb rendeltetésű /benzinkút, kereskedelmi és szolgáltató egységek, stb./ ingatlanok találhatók.

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

Ez a városrész ingatlanforgalmi szempontok szerint nem marad el a város átlagos mindenkori mobilitásától, ám a piaci értékek tekintetében a múltban és a jelenben is mérsékeltebb.

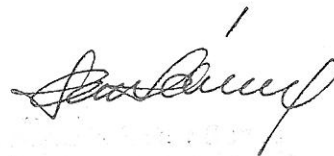
A vizsgált ingatlan a társasház földszintjén található. A Polgárok Háza Néven ismeretes.

A becslésben az iroda három külön helyiségére vonatkozik, a mellékelt vázrajzon jól elkülönítve megtekinthető. Az iroda műszaki és esztétikai állapota az átlagosnál magasabb, felszereltsége, komfort fokozata a rendeltetésszerű használathoz megfelelő.



Extra Sansz Kft.
Sass Sándor értékesítő
Eger, Rákóczi u.45. 2121/23/A/1 Iroda
2015. február 3. 7.
Sass Sándor értékesítő

Építés éve	Kb.1985
Alapozás	Öntött pont, sík és sáv beton alap.
Függőleges teherhordó szerkezet	Házgyári panel.
Szintzáró födém szerkezete	Előre gyártott vasbeton.
Tető szerkezete	Lapos tető.
Belső térelválasztás	Beton és km.tégla.
Nyílászárók	Vegyés, fa és acéltokos dupla síküvegezéssel.
Padozatok, burkolatok	Laminált padló, és mázas kerámia.
Külső homlokzat	Gyárilag készült szórt kavicsos.
Belső fal felületek	Festett, mázolt.
Víz	Városi vezetékes hálózat.
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva.
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve.
Gáz	Nincs kiépítve.
Fűtés	Melegvizes radiátoros táv. nincs leszakaszolva.
Melegvíz ellátás	Táv.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	Tömbös, külön nincs kiépítve.
Biztonság és vagyon védelem	Az ablakokon vagyonvédelmi rácsok.
Extrák	Nincs.



4. A szakértői módszerek leírása:

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.

B. DRCV (Depreciated Replacement Cost Value)

Költség alapú megközelítés, amelynek során az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy megbecsüli azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újra-előállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonja a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadja a földterület becsült értékét.

Az újra-előállítási érték azzal az összes költséggel egyezik meg, amelyet egy funkciójában és teljesítő képességében azonos eszköz az értékelt eszköz helyén működőképesen felállítható.



Összehasonlító adatok értékével a **Kallómalom u. 12.fsz.2.** (Hrsz. 1307/8/A/16) 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
Malomárok u. Kód:20095523	Közepes állapot 1.00	52	5.300.000Ft	101.923	101.923
Tövískes tér. 12. Kód:6698324	Jó állapot. 1.10	54	4.990.000Ft	92.407	101.647
Felsőváros Kód:20034407	Gyenge állapot 1.25	73	5.500.000Ft	75.342	94.177
Vallon u. Kód:20012661	Közepes állapot 0.90	35	4.700.000Ft	134.286	120.857
Piaci árcentrum:				Ft/m2	104.651
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				-0%	
A piaci mintákhoz viszonyított korrekció:				-0%	
Egyedi korrekciók: Szükséges felújításokra: A vizesblokk teljes felújítása, visszabontás, és teljes szerkezeti újjáépítés.				-0%	
Korrekciós szorzó összesen:				-0%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:		Terület: 50m2		104.651Ft/m2	5.232.550Ft
Piaci érték kerekítve:					5.2000.000Ft



Sass Sándor
Eger, Rákóczi u. 45. 2121/23/A/1 Iroda
Extra Sansz Kft.
2015-02-03
Eger, Rákóczi u. 7.
2121/23/A/1 Iroda

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Műszaki (pótlási) érték megállapítása /DRCV/:						
Építési költség	Bruttó terület	Ft/m2	Fizikai avulás	Kor szerinti avulás	Fajlagosan Ft/m2	érték
Üzlet	50m2	180e	-10%	-30%	126.000	6.30.000Ft
Műszaki érték kerekítve						6.300.000Ft

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:					súlyozás	
Piaci összehasonlító érték			5.200.000		1000%	5.200.000Ft
Műszaki (pótlási) érték			6.300.000		0000%	0.000.000Ft
összesen						5.200.000Ft

Az Eger, 2121/18/A/21 hrsz egyéb értéke kerekítve:	5.200.000Ft
---	--------------------

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan tiszta, tehermentes piaci értékét:

5.200.000Ft azaz Ötthmillió-kettőszázézer forintban állapítom meg.

Ezt a megállapítást 1 évig 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.

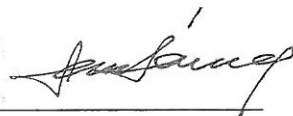
Sass Sándor

Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 1485932-2-13

Eger, 2015-02-03.



Sass Sándor

Szemléltető fotók:



Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járati Földhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 30005/64271/2014

2014. 12. 13

EGER

Belterület 2121/23/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Rákóczi utca 45.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	538	0 0	538/1866	önkormányzati
-------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 50648/2014.11.06

2. bejegyző határozat: 48804/4/2010.12.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48804/4/2010.12.13

eredeti határozat: 361/2/1994.11.24

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33531/1991.05.07

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 44311/1993.11.24

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 361/1994.07.14

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 361/2/1994.11.24

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48804/4/2010.12.13

Önálló szöveges bejegyzés a 2121/23/A/1 hrsz-ú önálló ingatlan a 2121/17/A/12 hrsz-ú önálló ingatlan helyrajzi számának átszámozásával keletkezett, a 2121/17 hrsz-ú földrészlet megosztásával egyidejűleg, (megosztva: 2121/23 és 2121/24 hrsz-ú ingatlanokra) változatlan tulajdoni állás mellett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50648/2014.11.06

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése üzletről irodára változott.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

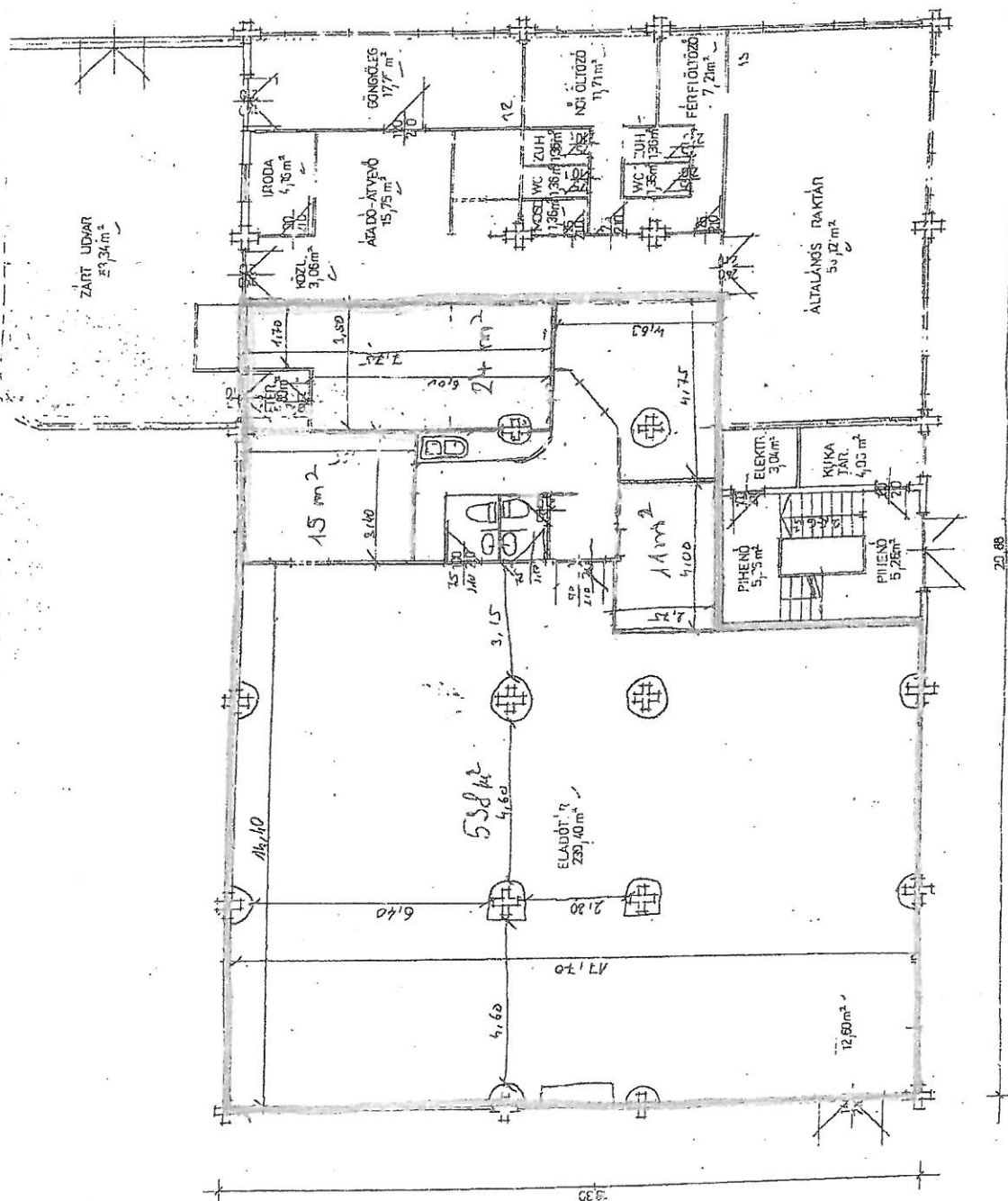
Nem hiteles tulajdoni lap

OK 11. F. 3 can

Az épület ezen terv szerinti megvalós.
tását igazolom.
Eger,


AROMA, KERESKEDELMI VÁLL.

ABC ÜZİ.ET : 537,54 m2



33

McK. and Ryer's
No. 13. 5. 25. Jan. 11

	FELMÉRÉSI RAJZ ÉRTÉKESÍTÉSI DOKUMENTÁCIÓ	EGER	RÁKÓCZI UT 45. SZ.	f- 5	ABC ÁRUHÁZ ALPRAJZ
FELMÉRŐ: MÁRTINA					
SAJÁTOZÓ: MÁRTINA					
1993 OKTÓBER					
M= 1 : 100					