

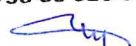
INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**a Recsk, Táncsics u. 9. szám
hrsz: 776/A/1 alatti ingatlanról**

Készült : 3 példányban

Eger, 2019. január 04.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238


Készítette : Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

1. ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Recsk Nagyközség Önkormányzata (3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám) megbízásából
Gajda László Eger, Koszorú u. 47. szám alatti lakos, mint értékbecslő elkészítettem
a Recsk, Táncsics u. 9. szám (hrs: 776/A/1) alatti ingatlan értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értéke :

2.500.000.-Ft,

azaz kettőmillió-ötszázezer forint

Fenti érték kiürített, per-teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés célja: a Recsk, Táncsics u. 9. szám (hrs: 776/A/1) alatti orvosi rendelő forgalmi értékének meghatározása.

A megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés szemrevételezés, műszaki állapotfelmérés alapján készült, környezetvédelmi és egyéb diagnosztikai vizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát.

Az érték meghatározását nem befolyásolták a megbízó személyes szempontjai, az értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint állapítottam meg.

Eger, 2019. január 04.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238


Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

2. Előzmények, az értébecslés célja, értékelési forma

Megbízó	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
Megbízás tárgya	: a Recsk, Táncsics u. 9. szám (hrs: 776/A/1) alatti orvosi rendelő művelési ágú ingatlan forgalmi értékének meghatározása
Értébecslés módszere	: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
Helyszíni szemle	: Az ingatlan értékének meghatározásához 2018. december 28-án és 2019. január 02-án helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés, összehasonlító műszaki állapotfelmérés.

A helyszíni szemle során feltárásokat, statikai és egyéb diagnosztikai méréseket nem végeztem.

A helyszíni szemle során a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolatot, a terület helyszínrajzát, a felépítmény felmérési vázrajzát valamint az ingatlan társasházzá nyilvánító alapítási okiratát. Az ingatlan bérlője ismertette az ingatlanon végzett felújítási, beruházási munkáit, azokhoz kapcsolódó számlákat bemutatta.

Az ingatlan a megbízóval és a bérlővel bejártam, a kapott dokumentumok alapján beazonosítottam, műszaki állapotát jelenlegi, a szemle időpontjának megfelelően felmértem, az ingatlanról fotókat készítettem.

Az ingatlan értékének meghatározása a megbízó és a bérlő által szolgáltatott adatok, és a helyszíni szemle tapasztalata alapján készült.

3. Az ingatlan ismertetése

3.1. Általános adatok

<i>Az ingatlan címe</i>	: Recsk, Táncsics u. 9. szám
<i>Fekvése</i>	: belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	: 776/A/1
<i>Területe</i>	: 139 m ²
<i>Megnevezése</i>	: orvosi rendelő
<i>Tulajdonos</i>	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám

Bejegyző határozat

: 54858/2011.11.10.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak – a 139/238
eszmei tulajdoni hányad rész – alapító okirat sze-
rinti helyiségek

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzések : a tul. lap III. rész bejegyzést nem tartalmaz

3.2. Az ingatlan leírása

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Recsk nagyközség belterületén fekszik, közte-
rülethez, közforgalmi úthoz közvetlenül kapcsolódik. Szilárd burkolatú úton és járdán
közelíthető meg. Az ingatlan a Tánicsics utcában saroktelken fekszik.

A terület közműellátottsága összközműves, a víz, villany, gáz és szennyvízcsatorna
közművek kiépítettek. Az ingatlan a kiépített közművekre rácsatlakozott.

A terület sík, a telek szabályos négyszög alakú, utcafronton falazott pillér és lábazat kö-
zött mezős kerítéssel, oldal telekhatáron drótfonatos kerítéssel körbekerített. Az ingatlan
főépülettel és melléképülettel beépített.

A főépület orvosi rendelő és lakás, földszint + emelet kialakítású. A földszinti rész: az
orvosi rendelő, az emeleti rész: lakás. A földszinti ingatlanrész az 1930-as években
épült, az emeleti szint 1953-ban került ráépítésre.

A melléképület az udvaron található garázs (30 m²) és tároló helyiség (10 m²).

A földszint és az emelet ingatlanrészek teljes közműrendszere különálló, külön önálló
közüzemi mérőkkel rendelkeznek.

Az ingatlant 2011-ben társasházzá alapították. Az alapító okirat szerint, a földhivatali
nyilvántartásban az alábbiak szerint került bejegyzésre:

776/A/1 hrsz	orvosi rendelő	139 m ²	139/238 közös tul. hányad
776/A/2 hrsz	lakás	99 m ²	99/238 közös tul. hányad

Jelen értékbecslési megbízás alapján az értékbecslés tárgya a 776/A/1 hrsz alatti ingat-
lan, az orvosi rendelő és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadrész, 139/238 eszmei
hányad.

Az orvosi rendelő helyiségei:

Megnevezés	Burkolat	Terület (m²)
Szolgálati öltöző	parketta	15,78
Pihenő	parketta	17,22
Ügyeleti helyiség	pvc	15,61
Váróterem	kerámia	25,09
Vizes helyiség	kerámia	5,00
Közlekedő	kerámia	4,56
Előtér	kerámia	1,76
WC	kerámia	2,30
Kompresszor helyiség	kerámia	9,84
Fogorvosi rendelő	kerámia	20,95
Orvosi rendelő	kerámia	21,13
Alapterület összesen:		139,00

A hozzá tartozó közös tulajdoni hányad 139/238-ad rész.

Az udvaron található 30 m² gépkocsi tároló, valamint a 10 m² alapterületű tároló helyiség az alapító okirat szerint a közös tulajdonba tartozik. A közös tulajdoni részek használatát a társasház alapító okirat VI. pontja – Egyéb rendelkezések – szabályozza.

3.3. Az épület szerkezeti ismertetése

Alapozás	: kő, beton
Lábazat	: monolit beton + kő
Teherhordó falazat	: téglafal
Válaszfalak	: téglaválaszfal
Födémszerkezet	: I acélgerendás födém téglaboltozattal, monolit beton
Tetőszerkezet	: fa tetőszerkezet
Tetőfedés	: cserép
Nyílászárók	: hőszigetelt üvegezésű fa ablakok, faszerkezetű belső ajtók
Burkolatok	: pvc, parketta, kerámia
Vakolatok	: dörzsölt kőporos homlokzatvakolat
Belső felületképzés	: simított belső felület, glettelve, festve
Fűtés	: egyedi központi fűtés, gázüzemű kazánnal
Melegvíz-ellátás	: villanyboiler
Vízellátás	: közműhálózatról
Szennyvízelvezetés	: közműcsatornába bekötött
Gázellátás	: vezetékes földgáz
Elektromos energia	: utcai elektromos légkábellel rácsatlakozott
Csapadékvízvezetés	: utcai nyílt árokba bevezetve

3.4. Az ingatlan műszaki állapota

A földszinti orvosi rendelő az 1930-as években épült. 2011-ben a rendelő elköltöztetésének idején a szerkezet az építés idejének megfelelő: a nyílászárók (ajtók, ablakok) hagyományos faszerkezetűek, elhasználódott pvc burkolatok, régi mettlachi padlóburkolat, valamint két helyiségben kopott parketta burkolat a vizes helyiségek egyes részein hagyományos csempeburkolat.

Az ingatlant az önkormányzat szerződéssel, 10 éves időtartamra, 2022-ig használatba adta a lakásingatlan tulajdonosának, és az önkormányzat határozattal hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanhasználó az ingatlanon értéknövelő beruházást végezzen. Az ingatlanhasználó (tulajdonos társ) az orvosi rendelőn jelentős felújítási munkákat végzett. A homlokzati ablakokat és bejárati ajtót korszerű hőszigetelt fa nyílászárókra cserélte, a vizes helyiségeket teljesen felújította, a berendezési tárgyakat valamint a teljes padló- és falburkolatot cserélte. Az elhasználódott pvc padlóburkolat helyett kerámia padlóburkolat került beépítésre, a rendelőben és a váróhelyiségben kerámia falburkolat készült. A belső ajtókat kicserélték, a falak és mennyezet teljes festése újra készült. A tetőfedés és csatornázás teljes cseréjét is elvégezték. Az ingatlan teljes belső felújításra és korszerűsítésre került.

4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

- az ingatlan településen belüli fekvése, jó megközelíthetősége, a terület rendezett állapota
- a terület közművesítése, teljes körű közműellátottsága
- az ingatlan funkciójából adódó használhatósági lehetősége, belső kialakítása (rendelő, váróterem) speciális jellegű
- az ingatlanhasználó által végzett beruházások az ingatlan értékét növelték, használhatóságát nagymértékben javították
- az ingatlan speciális funkciójából adódóan korlátozottan forgalomképes

5. Az érték meghatározása

Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok, konkrét adásvételi ügyletek jelen esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettem az értékbecslő tényezőket, az érték meghatározásánál hasonló adatként felhasználtam a településen belüli ingatlanok értékesítési adatait (hrsz. 339, 1089, 776/A/2, 317) valamint a környező települések (Parád, Parádsasvár) konkrét ingatlanforgalmi adatait. Az ingatlan használója által végzett beruházásokat, mint értéknövelő tényezőt vettem figyelembe az ingatlanhasználati szerződés módosításának megfelelő értékben.

Az értékbecslés tárgyát képező Recsk, Táncsics u. 9. szám, hrsz: 776/A/1 alatti orvosi rendelő értékét az alábbiak szerint állapítom meg:

- Orvosi rendelő 139 m ²	3.614.000 Ft
- 139/238-ad közös tulajdoni eszmei hányad az <u>ingatlanhoz tartozó alapító okirat szerinti helyiségekkel</u>	350.000 Ft
Összesen:	3.964.000 Ft
Kerekítve:	4.000.000 Ft
<u>Értéknövelő beruházások értéke:</u>	1.500.000 Ft
Az ingatlan értéke:	2.500.000 Ft

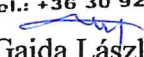
azaz Kettőmillió-ötszázezer forint

Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

A szakvélemény a kelezéstől számított 90 napig érvényes, felhasználására csak a megbízó jogosult.

Eger, 2019. január 04.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238


Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.
Eng. Sz.: 18/1992.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/73266/2018

2018. 12. 28

RECSK

Belterület 776/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3245 RECSK Tancsics Mihály utca 9. földszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

orvosi rendelő	139		139/238	önkormányzati
----------------	-----	--	---------	---------------

Bejegyző határozat: 54858/2011.11.18

2. bejegyző határozat: 54858/2011.11.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okirat szerinti helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54858/2011.11.18

eredeti határozat: 32470/2/1991.05.09

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.05.09

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1 54858/2011.11.18

jogállás: tulajdonos

név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3245 RECSK Kosuth utca 165

törzsszám: 15379315

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

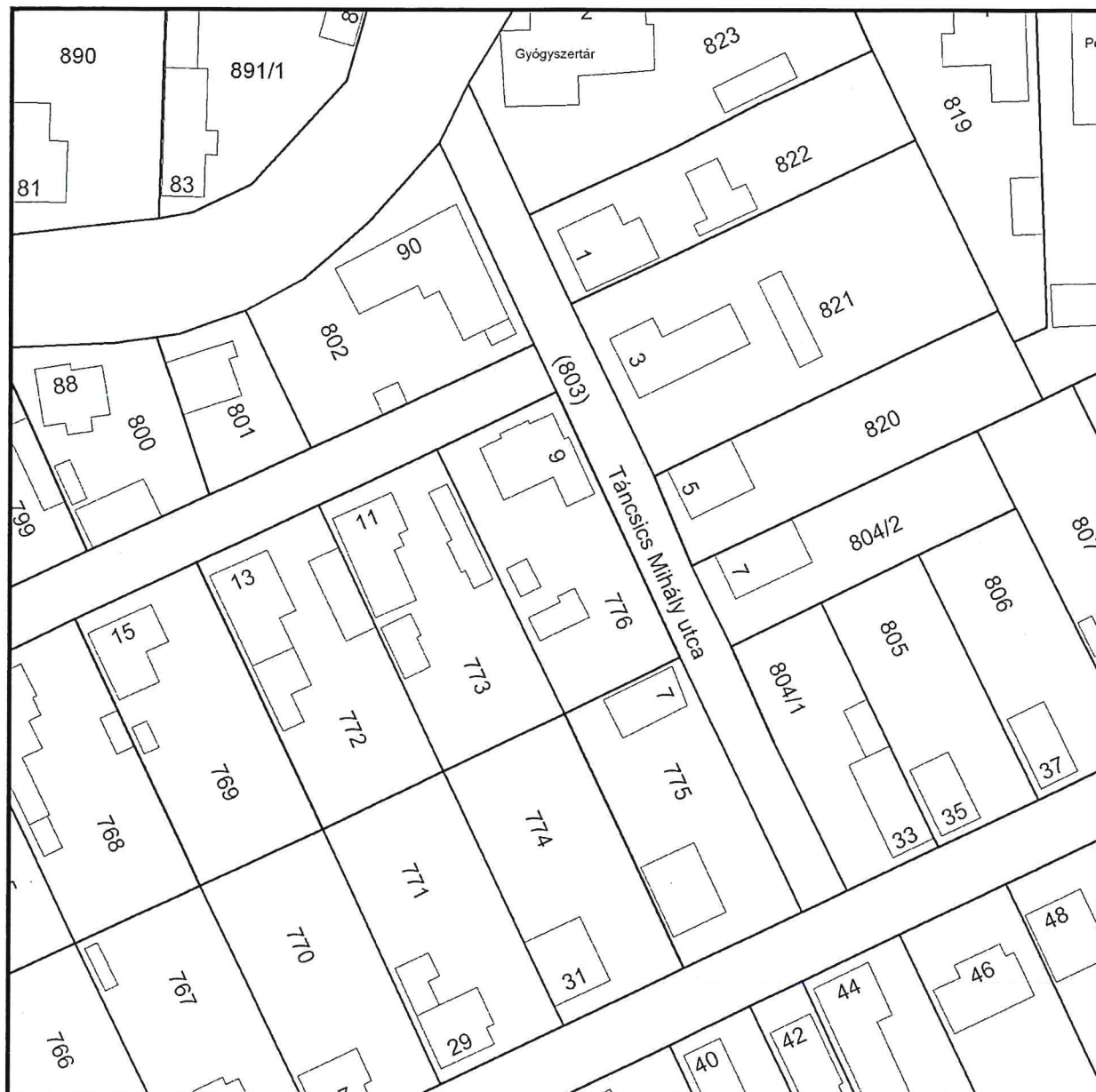
2018.12.28 10:14:39

Helyrajzi szám: RECSK belterület 776

Megrendelés szám: 7/2616/2018

Méretarány: 1 : 1000

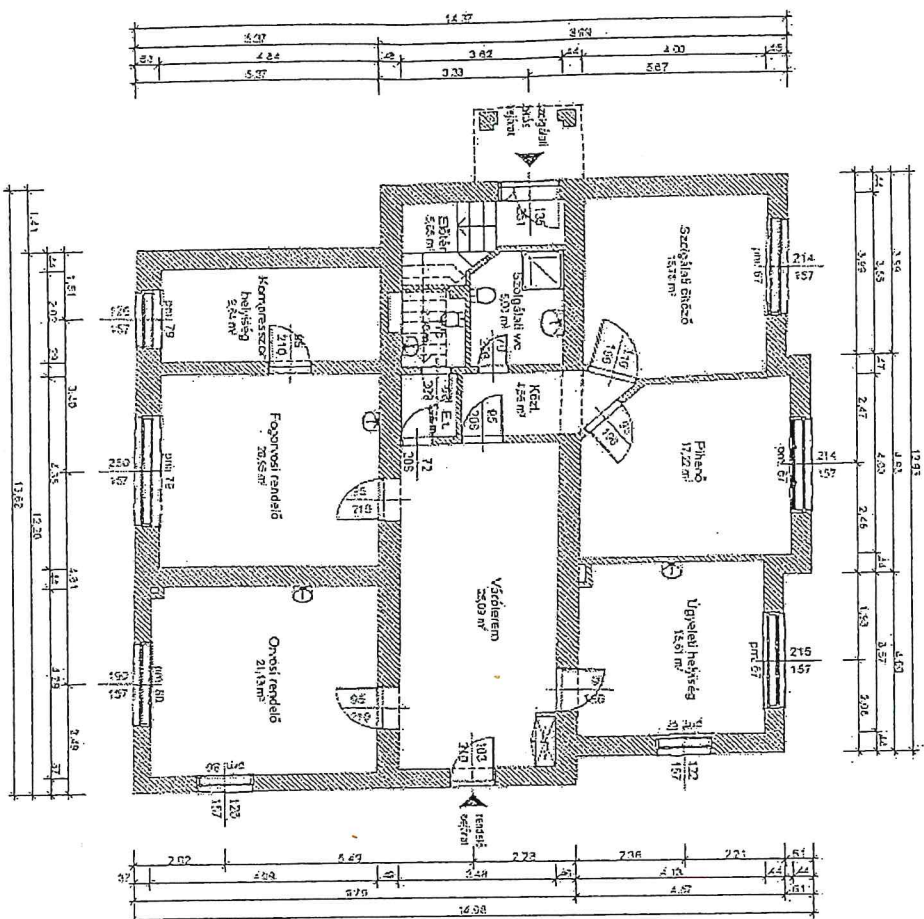
Térrajzsám: 23851760002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

Orvosi rendelő

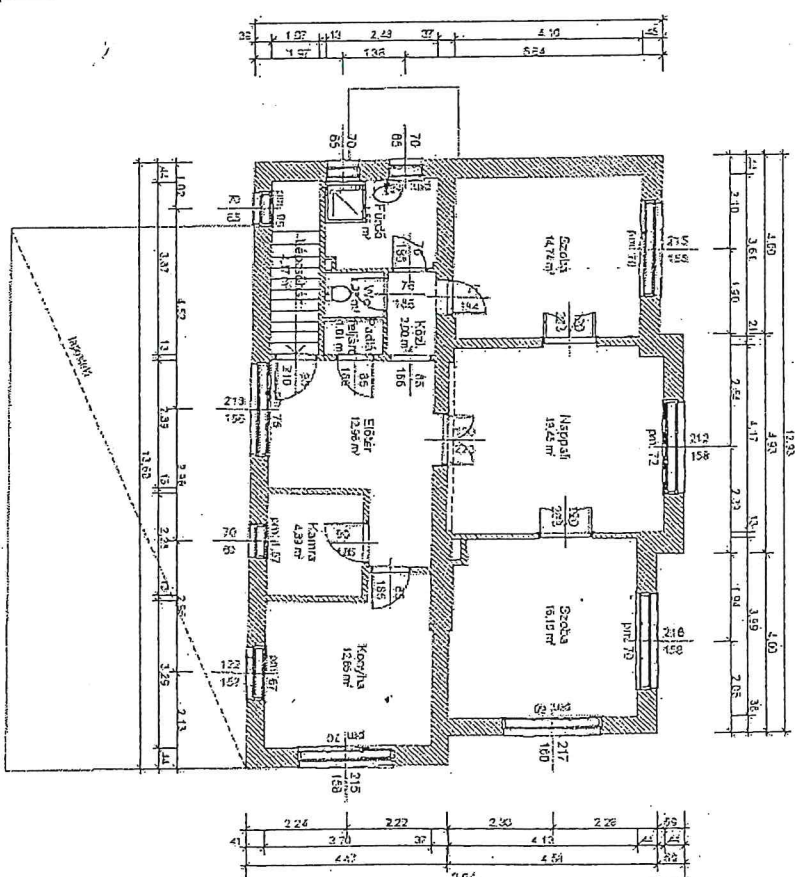


ALAPTERÜLETEK:
Hasznos alapterület:
Szintterület:
Telek területe: 967 m²

orvosi rendelő:
földszint:
139,24 m²
187,81 m²

EMELETI ALAPRAJZ

Szolgálati lakás



szolgálati lakás:
emelet:
99,39 m²
123,31 m²

Tulajdonos: Recsk Nagyközség Önkormányzata, 3245 Recsk, Kossuth út 165.
Ingatlan címe: 3245 Recsk, Tancsics Mihály út 9. HRSZ: 776.

A felmérés készült 2011. június 6. Készítette: Szőnyiné Tóth Zsuzsanna építész tervező É 10-0100





