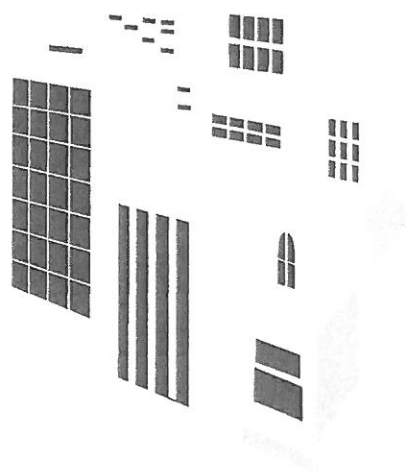


Ferge István
Ingatlanközvetítő
Értékbecslő
2851 Környe, Jókai u. 2.
Tel/fax: 34/473-076



Ingatlan- Értékbecslés

Oroszlány, belterület 2004/A/1. hrsz. Postahivatal

Vagyonerőtelkelés

1. Az ingatlan címe: 2840 Oroszlány, Népek barátsága u. 53. 1. lh. fsz. 1.
2. Az ingatlan telekkönyvi adatai: oroszlányi tulajdoni lapon 2004/A/1. hrsz.
3. A vagyonerőtelkelés tárgya: lakás.
4. Megrendelő adatai: Oroszlány Város Önkormányzata 2840 Oroszlány, Rákóczi u. 78.
5. Megrendelő jogállása: vevő.
6. A vagyonerőtelkelés célja: forgalmi érték meghatározása egyezséghez.
7. Igényelt vagyonerőtelkelési forma: piaci alapú.
8. A vagyonerőtelkelést megrendelő adatszolgáltatásai: tulajdoni lap, helyszíni szemle.
9. A telekingatlan területe: -
10. A vagyoni értékű jog címe: tulajdoni lap szerint.
11. Az építmény és helyiségeinek leírása, az építési év, a használhatóság (állapot), a szintenként beépített alapterület adatainak feltüntetésével:

Az épület az 1970-es években épülhetett, salakbeton-blokk falazattal, normál téglaválaszfalakkal, hagyományos építési technológiával, négyszintes kivitelben, lapostetővel, lakóház céljára. Az épület külső falsíkja fröcskölt színezett homlokzati vakolattal. Az értékelés tárgyát képező lakás az épület földszintjén helyezkedik el, alapterülete: 76 m². A lakást 1997.-ben postahivatallá alakították, ennek során egy 6 m²-es szélfogót építettek a kialakított bejárat elé (a lépcsőházi bejárat meghagyása mellett), így az össz. alapterülete jelenleg: 76 m². Jelenleg a következő helyiségek találhatók benne: szélfogó, közlekedő, ügyfélfogadó tér, kezelő helyiség, raktár, csomagkezelő tér, raktár, fürdő-wc. Az épület műszaki és esztétikai állapota közepes, funkciójának megfelelően napi használatban van.

12. Az építmény tetőszerkezetének anyaga: vasbeton.
13. Az építmény födém szerkezetének anyaga: vasbeton szerkezet.
14. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga: salakblokk és vasbeton.
15. Az építmény héjazatának anyaga: kátrány lemez.
16. Az építmény bádogszerkezetének anyaga: horganyzott vaslemez.
17. Az építmény homlokzatának anyaga: fröcskölt, színezett homlokzati vakolat.
18. Az építmény nyílászáróinak anyaga, állapota: a kültéri nyílászárók vésett fa keretszerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel, beltéri ajtók fa keretszerkezetűek, műszaki állapotuk közepes.
19. Az építmény belső felületkiképzésének anyaga: simított mészhabarc.
20. Pince: -
21. Padlás: -
22. Az építmény padozatainak anyaga: a fogadótérben és a szociális helyiségekben cementkötésű járólap, a többi helyiségben PVC padló.
23. Gépészeti felszereltség:
 - vízvezeték: közmű vezetékre kötve
 - szennyvízkezelés: közmű vezetékre kötve
 - csapadékvíz elvezetése: természetes
 - elektromos energia ellátás: közmű vezetékre kötve
 - fűtés: távfűtés
 - érintésvédelmi felszereltség: előírás szerinti
 - szemétgyűjtés módja: egyedi
 - TV-URH hálózatok kiépítettsége: -
 - mesterséges szellőztetés módszere: klíma

24. Az épületeingatlanhoz tartozó műtárgyak: térburkolat a bejáratnál és a járdán, nyílászárókon MABISZ előírás szerinti rácsozás.
25. Komfortállapot: összkomfort.
26. A megrendelő által szolgáltatott, az építményekre vonatkozó szakvélemény: -
27. A telekingatlan művelési ága: -
28. Az épület rendeltetése: lakóház, az értékelt ingatlan rendeltetése: postahivatal.
29. A területre vonatkozó rendezési tervfajta: városi rendezési terv.
- hatósági korlátozások: rendezési terv szerint.
 - védettség, műérték: -
 - telepítési, geológiai viszonyok: sík terep, középkött talaj.
 - értéknövelő tényező: elhelyezkedés.
 - értékcsökkentő tényező: -
30. Értékelés tárgyát nem képező felszereltség felsorolása: -
31. Az ingatlan növényzetének felsorolása: -
32. Az ingatlan helye: Oroszlány, belterület.
33. Infrastrukturális ellátás: víz, csatorna, villany, telefon, távfűtés.
34. Az ingatlan megközelítése: buszmegálló 5 perc, vasútállomás 5 perc.
35. Az ingatlan megközelítése milyen úton történhet: aszfaltozott közút.
36. Az ingatlan fekvése: a város centrumában, szintén szabadon álló 4 és 10 emeletes lakóházak környezetében.
37. Korábbi vagyonértékelés: -
38. Egyéb megjegyzések:

Az értékelés folyamata: Az értékelés során az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat vettem figyelembe: műszaki szempontokat, használati szempontokat, építészeti szempontokat, telek adottságokat, infrastruktúrát, környezeti

szempontokat, funkcióváltásra való alkalmasságot, jogi szempontokat, ingatlan-nyilvántartási állapotot, hatósági szabályozást, elhelyezkedését.

- Mivel több, mint 20 éve dolgozom a területen mint ingatlan-közvetítő és ingatlan-értékbecslő, így az értékeléshez szükséges adatokat saját adatbázisom szolgáltatta. Ennek felhasználásával az értékelés tárgyát képező postahivatalra 72.000 Ft/m² összegben határoztam meg a fajlagos értéket.
- Az értékbecslő lap egy eredeti példányban készült, felhasználható a keltezésről számított 90 napig.
- Az értékelés fordulónapja a keltezés.

A vagyonértékelés tárgyát képező vagyontárgyak értéke:

Postahivatal (bruttó):	76 m ²	72.000 Ft/m ²	5.472.000 Ft
Összesen:			5.472.000 Ft

39. A vagyonértékelés tárgyát képező vagyontárgyak becsült forgalmi értéke: **5.472.000 Ft azaz ötmillió-négyszázhetvenkettőezer** forint.
40. A vagyonértékelést végezte: **Ferge István** Ingatlanközvetítő-értékbecslő, (2851 Környe, Jókai u. 2., EVIG szám: ES-231519, Ingatlan-közvetítői névjegyzékben 4/2012. sorszám).
41. A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Környe, 2013. december 15.

FERGE ISTVÁN
INGATLANKÖZVETÍTŐ, ÉRTÉKBECSLŐ
2851 Környe, Jókai u.
Tel.: 34/373-076
Adószám: 48704070-1-31

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal Járási Földhivatala

Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/39593/2013

2013. 12. 10

OROSZLÁNY

Belterület 2004/A/1 helyrajzi szám

szövetkezeti ház különlap

2840 OROSZLÁNY Népekbarátsága utca 53. 1h:1. földszint. ajtó:1.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	76	0 0		magán
Bejegyző határozat: 999952/1997.01.06				

2. bejegyző határozat: 40874/1989/1987.07.23
Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38004/1997/1994.12.27
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR POSTA ZRT.
cím: BUDAPEST Dunavirág utca 2-6.
törzsszám: 10901232

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

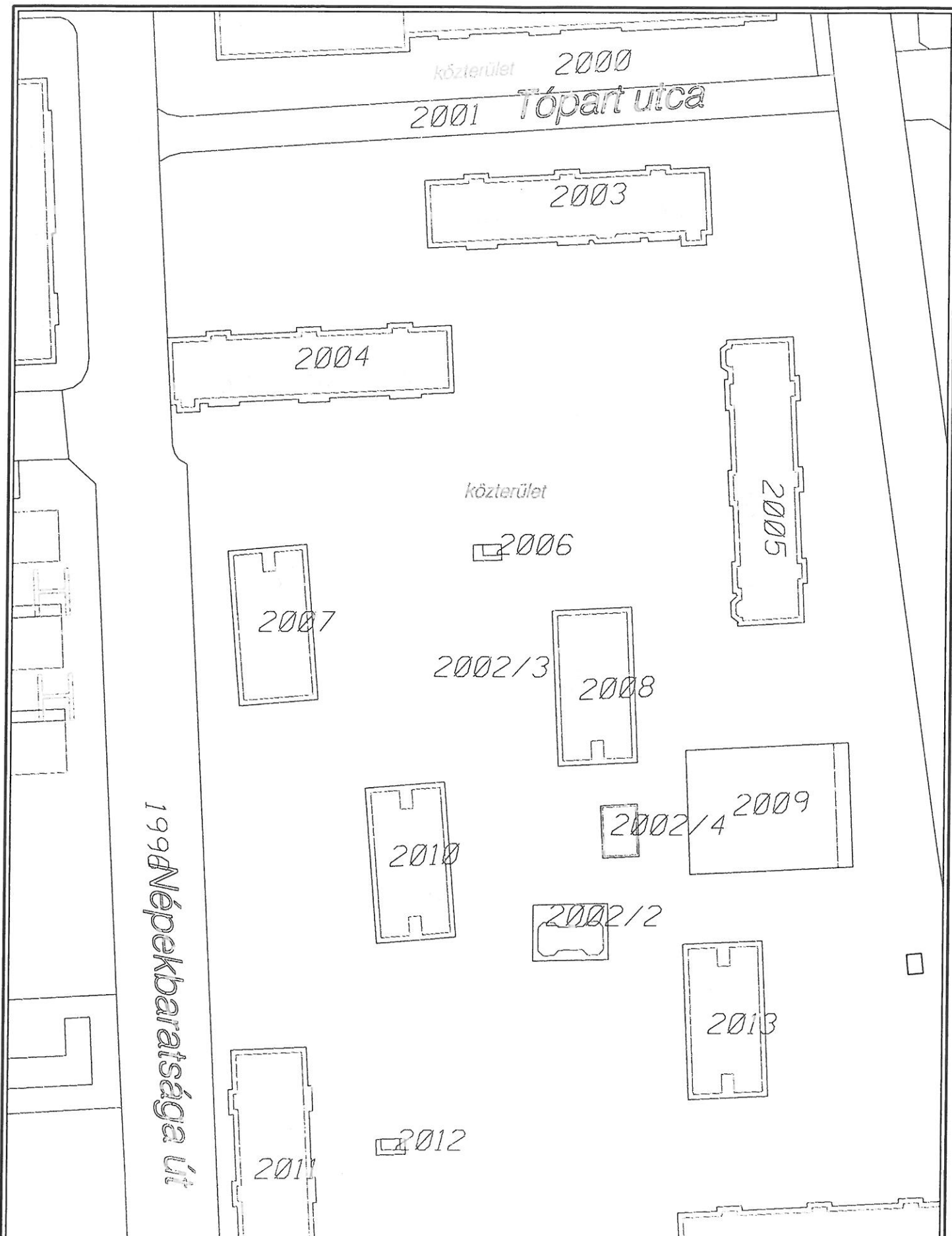
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Készítette: Rendszergazda
 Dátum: 2013. december 10.
 Lapméret: A4 x 1 álló
 Megjegyzés:

Oroszlány

1 : 1000

0 50 m

Rüdös & Karig

