

**EVAT VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**3300. Eger, Zalár J. utca 1 – 3. sz.**



CH05/0879



CH02/0884

## **SZAKVÉLEMÉNY**



**3300 EGER, KERTÉSZ U. 100. SZ. ALATTI  
GONDOZÓI HÁZ, VOLT ISKOLA (HRSZ:6350)  
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

**2008. JÚNIUS**

**Eger, Kertész u. 100. Gondozói Ház**

piaci értébecslése összehasonlító adatokkal

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m2	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték Ft/m2
Tetemvár környéki	710	13 000 000	18 310	
Dónát u.	792	13 000 000	16 414	
Sas u.	720	12 000 000	16 667	
Felvégi u.	557	9 000 000	16 158	
Diófakút u.	980	14 000 000	14 286	
Átlagos érték	3 759	61 000 000	16 367	16 367

Földterület:	hrsz: 6350		kor. fajl. érték	jav. forg. ért.
korrekciós szorzó	kínálati ár	-10%		
	területi fekvés	5%		
	további beépítési lehetőség	10%		
	beépített terület	-10%		
	korrekciós szorzó:	-5%		
Javasolt fajlagos érték (Ft/m2):				15 549 Ft
	Területe (m2):	3 717		
	Az ingatlan telekértéke:			57 793 888
	Kerekítve:			57 800 000 Ft

Az összehasonlító adatok ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

**Eger, Kertész u. 100. Gondozói Ház****hrs: 6350****Összehasonlító adatok értékeivel:**

Helyszín	méret	megnevezés	ajánlati ár	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték
	m2		e Ft			Ft/m2
Mátyás kir u.	790	telephely	120 000	felújított	0,85	129 114
Kertész u.	580	telephely	55 000	felújítandó	1,25	118 534
Vécsei völgy	220	keresk.	35 000	felújított	0,85	135 227
Várállomás	340	vegyes	49 000	jobb	0,90	129 706
Belváros közeli	412	üzlet, rakt.	40 000	gyengébb	1,20	116 505
összesen						125 817
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		területi fekvés		10%		
		műszaki állapot		-5%		
		eltérő hasznosítási, fejlesztési lehetőség		30%		
		korrekciós szorzó összesen		30%		37 745
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve						163 562
beépített terület m2		821	163 562	1,0		134 284 786
Összesen:						134 284 786
Piaci érték kerekítve						134 300 000 Ft

**Műszaki (pótlási) érték megállapítása**

Építési költség	bruttó terület	Ft/m2	fizikai avulás	erkölcsi avulás	környezeti avulás	érték
"A" épület	280	175 000	25%	15%	10%	24 500 000
"B" épület	148	160 000	40%	25%	10%	5 920 000
"C" épület	105	155 000	20%	15%	10%	8 951 250
"D" épület	104	155 000	30%	25%	10%	5 642 000
"E" épület	38	70 000	35%	25%	15%	665 000
"F" épület	42	155 000	20%	15%	10%	3 580 500
"G" főépület	403	195 000	25%	15%	10%	39 292 500
földterület értéke	1 766					57 800 000
Összesen:						146 351 250
Műszaki érték kerekítve						146 350 000 Ft

<b>Hozadéki érték megállapítása:</b>						
Bevételek			Fajlagos mennyiség		m <sup>2</sup>	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület	funkció 1				489	
	funkció 2				99	
	funkció 3				20	
	funkció 4				343	
Bérleti díj	funkció 1	1000	Ft/m <sup>2</sup> /hó			5 868 000
	funkció 2	800	Ft/m <sup>2</sup> /hó			950 400
	funkció 3	600	Ft/m <sup>2</sup> /hó			144 000
	funkció 4	1200	Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 939 200
Kihasználtság						85%
Figyelembe vehető bevétel/év						10 116 360
Tulajdonos fenntartási költségei		éves bevétel 10 %-a				1 011 636
Felújítási költségalap		350	Ft/m <sup>2</sup> /év			171 150
Éves üzemi eredmény						8 933 574
Tőkésítési ráta						10%
Tőkésített érték						89 335 740
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve						89 340 000 Ft
<b>Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:</b>						
			súlyozás			
Piaci összehasonlító érték:		134 300 000	50%			67 150 000
Műszaki (pótlási) érték		146 350 000	40%			58 540 000
Hozadéki érték:		89 340 000	10%			8 934 000
						134 624 000 Ft

## ÖSSZEGZÉS:

Értéknövelő tényezők:

- területi fekvés
- földterület nagysága
- - többcélú hasznosítási lehetőség

Értékcsökkentő tényezők:

- vegyes műszaki állapot,
- „B” épület földem és tető beomlása
- összességében jellemző falvizesedési problémák
- gépészeti vezetékek, berendezési tárgyak avultsága
- fűtési rendszer kedvezőtlen hatásfoka

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét

**134.624.000,- Ft**

azaz: Százharmincnégymillió-hatszázhuszonnégyezer forint összegben határozom meg.

Eger, 2008. június 09.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő

**FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:**

- Az ingatlan értéke per- igény és tehermentes állapotra vonatkozik.
- A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.
- Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt értékessé, vagy kevésbé értékessé teszik. Az ilyen tulajdonságokért, vagy azok műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelőséget nem vállalok.
- A rendelkezésre bocsátott ingatlan-nyilvántartási dokumentumot valódi és hitelesként került figyelembe véve. A csatolt mellékletek segítenek a bemutatott ingatlan elképzelésében, annak jogi, műszaki, kül- és beltéri megjelenési formáját vizuálisan megjeleníteni.
- A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartom, de a valódiságáért a helyszínen lévő bérlő képviselőjében eljáró szavatol.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelés kerül feltételezésre.
- A szakvéleményben meghatározott minden megállapítás a teljes ingatlanra vonatkozik, annak bármely arányosítására, vagy érdekeltség szerinti megosztására nem alkalmas.
- Az értékbecslő nyilatkozik, hogy érdekeltsége - az értékelt ingatlanra vonatkozóan - annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Javadalmazása nem függ egy előre meghatározott érték jelentéstől, vagy az érték olyan eléréséről, amely kedvez valamely ügyfél ügyének. A vállalási díj pályázatban került meghatározásra, amelyet a Megrendelővel előre írásban rögzítettünk.
- Az értékbecslő nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezzen. Ennél fogva értékcsökkenésre sem történt utalás. A Megbízó tájékoztatásra került, hogyha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2008. június 09.

Matina Ferenc

Mellékletek: Fotódokumentáció  
Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Alaprajzok