



Matina Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, műszaki ellenőr

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 06-36/341-480 E-mail: f.matina@freemail.hu

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



EGER, DÍÓFAKÚT U. 1. FSZ/3 (HRSZ: 0450/1/V/11)
IRODA
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSHEZ

2017. OKTÓBER

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....	3
I. ELŐZMÉNYEK:	4
II. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:.....	4
III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:.....	6
III.1. AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS ADATAI:	9
III.2. AZ INGATLAN FEKVÉSE, TERÜLETI ELHELYEZKEDÉSE.....	10
III.3. A SZÖVETKEZETI HÁZ/IRODA MŰSZAKI JELLEMZŐI:	11
III.4. IRODA MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK MINŐSÍTÉSE.....	12
IV. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:	14
IV.1. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:.....	14
IV.2. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:	15
IV.2.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL:.....	15
IV.2.2. AZ INGATLAN PÓTLÁSI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	15
IV.2.3. AZ INGATLAN HOZADÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	16
IV.3. EGYEZTETETT VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:	16
V. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA:	17
VI. MEGJEGYZÉSEK:.....	17
VII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	18
MELLÉKLETEK	19
SZEMLELTETŐ FOTÓK.....	20

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Diófakút u. 1. fsz/3. sz. alatti

IRODA

ingatlan forgalmi értékbecsléséhez.

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2012 normatívák ajánlásában foglaltak, valamint a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján

1./ Piaci összehasonlító adatok-

2./ Költségalapú-, illetve

3./ Hozamszámításon alapuló értékelés összevetése alapján került meghatározásra.

Az ingatlan összesített forgalmi értéke a 2017. október 06-án megtekintett állapotban

16.350.000,- Ft

azaz: Tizenhatmillió-háromszázötvenezer forint

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.
 - Az értékelés kizárólag a megbízásban megjelölt célra készült.
 - A dokumentumot a Megbízó és Értékelő együttesen történő írásos hozzájárulása nélkül harmadik fél nem publikálhatja, részére vagy egészére történő hivatkozás más nyilvánosságra kerülő iratba, tájékoztató jelentésbe nem vonható be.
 - A benne foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2017. október 10.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30


Matina Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő
Névj. sz.: 4/2007.

I. ELŐZMÉNYEK:

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Iroda (3300 Eger, Dobó tér 2.) részéről megrendelés érkezett, nevezett ingatlan forgalmi értékbecslés elkészítésére, ingatlan hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára.

A helyszínelés időpontja 2017. október 06.

Felhasználásra kerülő dokumentumok:

- az Eger Körzeti Földhivatal által kiállított nem hiteles tulajdoni lap másolata
- az ingatlan műszaki alaprajza
- a helyszíni szemle során felvett állapotrögzítő jegyzet és fotó felvételek

II. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:

Az értékbecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások, valamint a társasház alapító okiratban rögzített megállapítások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos megbízottja részéről elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott épületre vonatkozó általános megállapításokat, valamint a rendelkezésre bocsátott dokumentumban szereplő adatokat.

A beazonosításon túlmenően megvizsgáltam az ingatlan adottságait, állagát, műszaki, funkcionális jellemzőit, esetleges hasznosításának egyéb módját, valamint más értékbefolyásoló tényezőket.

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt érték meghatározások háromféle módon közelíthetők meg:

- újraelőállítási érték,
- hozam érték, valamint
- forgalmi érték alapján.

Az **újraelőállítási érték** tükrözi, hogy az épület, építmény, a jelenlegi építési költségnormatívák és árviszonyok alapján mennyi, a létesítménnyel megegyező, vagy közel azonos anyagból, szerkezetekből, az eredetihez hasonló felszereltséggel történő, az értékelés idejére elkészült építési (bekerülési) költség.

Ezen értéket, az épületek állaga, használhatósági foka szerint arányosítani szükséges, melyeket a forgalmi viszonyok figyelembevételével, az érték növelő és csökkentő tényezők összevetésével korrigálásra kerülnek.

A **hozamértéken** alapuló értékelés alkalmazása során, az ingatlan értékeléséhez, megközelítő számítással meg kell határozni az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális nettó éves bevételét és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 6,5 %-on kerül felvételre.

Az elmélet szerint az ingatlan értéke egyenlő a belőle származó hasznok (hozamok) az értékelés fordulónapjára diszkontált értékével.

A számítás feltételezi, hogy az ingatlan a rendeltetésének megfelelő állapotban van. Ezért az esetleges felújítási- és átalakítási munkák becsült értékével a fenti érték csökkentésre kerül.

Forgalmi (piaci) érték azt az árat jelenti, amely összegért egy-egy vagyontárgyban, vagy vagyonjogban való teljes körű érdekeltség méltányosan, szerződés keretei között, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket is:

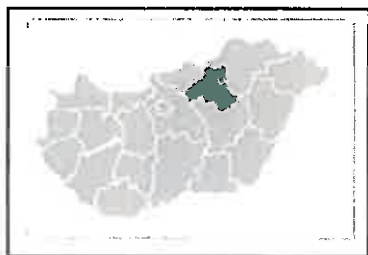
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (adás-vétel) időszakában az érték nem változik jelentősen.
- A vagyontárgy vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése és lebonyolítása megfelelő nyilvánossággal történik.
- Átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- Adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, eladási kényszer, stb.) nem játszik szerepet az adás-vételben, vagy jog átadásban.
- Az adás-vétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszt) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A jelen lakás célú ingatlan esetében, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Ennek megfelelően döntően **a piaci összehasonlító adatok és a pótlási érték összevetése alapján készült.** A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.

III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:

Eger - Heves megye - Észak-Magyarország



Eger Heves megye székhelye, a Bükk délnyugati lábánál, a tengerszint felett 180 m-re fekszik, Budapesttől mintegy 128 km-re. Elsősorban az Eger-patak völgye határozta meg a városszerkezetet, így észak-déli irányban 12 km hosszú, kelet-nyugati irányban pedig 3 km széles.

Vasúton legkönnyebben a Budapest-Miskolc fővonalról Füzesabonynál átszállva, illetve Budapestről gyorsvonattal lehet a városba érkezni. Közúton a 25-ös (Kerecsend-Eger-Ózd) és a 24-es (Eger-Recsk-Gyöngyös) számú főutakon, illetve számos nagyforgalmú mellékúton (M3-Füzesabony-Maklár-Eger; Gyöngyös-Verpelét-Eger; Miskolc-Répáshuta-Eger; Noszvaj-Eger; Mezőkövesd-Andornaktálya-Eger) érhető el. Ha az M3-as autópályán érkezik, Füzesabonytól Kerecsenden vagy Maklár-Andornaktályán keresztül érhető el.

Észak-magyarország egyik legjelentősebb idegenforgalmi központja, s egyben Eger Heves megye székhelye is. Heves megye székhelyeként közigazgatási centrum, egyházi központ, jelentős iskolaváros, az egri vár pedig nemzeti emlékhely. Az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő vonzó turisztikai élményt jelent az idelátogatók számára. Eger várost körülvevő lankáin szőlőtáblák jelzik, hogy bortermelő vidéken jár a vendég. Itt érlelődnek az országban a legismertebb borfajták egyikei: (Egri Bikavér, Egri Leányka). A város alatt fakadó melegforrások kedvező hatását már a törökök is felfedezték az 1600-as években és megépítették a ma is működő Török-fürdő-t.

Eger

Térkép: : é. sz. 47° 53' 56", k. h. 20° 22' 29"

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Járás	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 54 609 fő (2015. jan.1.)
Népsűrűség:	613,54fő/km ²

**KIVONAT A VÁROS KÖZELMÚLT TÖRTÉNETÉBŐL:**

A második világháború utáni időszakban jelentős mennyiségű épületet emeltek városszerte. A 70-es évektől kezdve egymás után nőttek ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelházai. Még a Belvárost sem hagyta érintetlenül az új építészeti stílus: megépült a nagy Dobó téri áruház és új (azóta ismét átépített) külsőt kapott a Gárdonyi Színház is. A 80-as évekre elkészült a 25-ös főút Belvárost elkerülő szakasza, így a Széchenyi út déli szakaszáról, valamint a Belváros szinte valamennyi utcájából kitiltották a közforgalmat. (Egykor a Dobó szobor környékén még helyi járatok is közlekedtek.)

Az 1990-es évektől új, azóta is nagyjából folyamatos lendületű építkezések kezdődtek, elsősorban a külvárosokban. A Felnémet-Pásztorvölgyi, a Napsugár utcai lakópark, később a Kertész út déli részén kezdődött építkezések felfrissítették a várost. Több nagy volumenű építkezés is zajlott: a két Makovecz Imre által tervezett épület (Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium, Bitskey Aladár Uszoda), illetve a Felnémet és Eger között épült bevásárlónegyed több nagy áruházzal. Elkészült a déli elkerülő út, amellyel párhuzamosan sokat fejlődött az Egri Ipari Park is.

Városrészek

- *Áimagyar* – A város keleti oldalán található domb, Eger legelegánsabb része. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több tanszéke és kollégiuma.
- *Almár* – A legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házakkal.
- *Belváros* – Eger Belvárosát gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének, ami nem áll távol a valóságtól. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a többszáz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Főiskola főépülete is.

- *Berva lakótelep* – Az egykori egri Finomszerelvénygyár dolgozóinak épített lakótelep Felnémet északkeleti részén található. Ide épült az egyik dohányipari cég logisztikai központja.
- *Cifra hóstya* – A Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltó Múzeum, valamint Vitkovics Mihály szülőháza.
- *Csákó* – Egykori neve Szent István-város. Csendes kertvárosi negyed, jórészt nagyobb lakóházakkal. Nyugati oldalán van az egri vasútállomás.
- *Érsekkert* – Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Nem túl rég töltötték fel vízzel a kert északnyugati részén található, hangulatos kis tavat, 2003-ban készült el a Klapka út melletti részen a zenepavilon (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). A délnyugati részébe sportlétesítmények épültek, többek közt a Dr. Kemény Ferenc Sportcsarnok is ott található.
- *Felnémet* – A múlt század második felében Egerhez csatolt település megőrizte falusias jellegét. Valaha itt volt a (mai nevén) Felsőtárkányi Állami Erdei Vasút végállomása.
- *Felsőváros* – A rendszerváltás előtt Csebokszári lakótelep néven elhíresült városrész, elsősorban négy- és tízeemeletes épületekkel. Itt él Eger lakosságának mintegy harmada. Három középiskola is épült itt (Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskola, Neumann János Közgazdasági Szakközépiskola és Gimnázium, Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskola). Egyre több embert vonz ide az utóbbi években a közte és Felnémet közt épült bevásárlónegyed.
- *Hajdúhegy* – Az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed.
- *Hatvani hóstya* – A városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házakat találhatók. Itt van Eger egyetlen református temploma, valamint a városi stadion is.
- *Ipari park* – A rendszerváltás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt.
- *Károlyváros* – Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár, az Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre.
- *Lajosváros* – Eger déli városrésze, több középiskola (Szilágyi Erzsébet Gimnázium; Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Vendéglátóipari Szakközépiskola, Szakmunkásképző Iskola) és kollégium épült ide. Nagy része kertvárosi jellegű, sok emeletes házzal.

- **Maklári hóstya, Tihamér** – Az utóbbi 10-15 évben indult fejlődésnek; a legtöbb új épülettel (nagy részt társasházakkal) rendelkező városrészek egyike. Itt található az **Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.**
- **Pásztor-völgy** – Fiatal kertvárosi negyed Felnémétől nyugatra. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Makovecz Imre tervezte.
- **Rác hóstya** – A Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében van a borkombinát.
- **Szépasszonyvölgy** – Országos híré pincék vannak itt. Az egri borvidék egyik legismertebb helye.
- **Tetemvár** – Állítólag az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. Szintén kertváros.
- **Vár** – Eger legrégebbi, történelmi nevezetességű része.
- **Vécseyvölgy** – Az Almagyar-domb északi lejtőjének alján fekszik, ugyancsak kertváros. Keleti részében lakóparkok épülnek. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

III.1. AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS ADATAI:

Cím	Eger, Diófakút utca 1 fsz/3 „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám	6050/1/A/11 szövetkezeti ház különlap
Megnevezés	iroda
Területe	118 m ²
Tulajdonos	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
	1/1 részben
	3300 Eger, Dobó tér 2.

Tehementes ingatlan.

III.2. AZ INGATLAN FEKVÉSE, TERÜLETI ELHELYEZKEDÉSE



Eger belterületén, a belvároshoz közeli Maklári-hóstyá területén, a Diófaút utca egyik közbenső ingatlanán lévő szövetkezeti ház garázsszint feletti irodája.

Az ingatlan fekvése:

A terület szabályozott, jobboldali telekhatárra emelkedő adottságú. Autóbusz megállótól 100 m-re, közellátási és közszolgáltatási intézményektől 800 m-re

fekszik. A közelben a Kormányhivatal, Turist Motel, valamint lakóházas ingatlanok egyaránt megtalálhatók.

Megközelíthetősége:

Jól megközelíthető kissé szűk keresztmetszetű aszfaltozott útról, nehézkes megállási és parkolási lehetőséggel, melyet enyhíthet a belső tágas udvarrész garázssor részekkel.

Beépítettsége:

Utcai frontvonalon megépült, alagsor, földszint + III emeletes szövetkezeti ház. Az alagsori szinten garázsok, és egy üzlet, a további szinteken lakások, illetve a bemutatott iroda ingatlanok épültek. Rá merőleges szintén lakóházas épület lakásokkal, valamint a telek baloldali határvonala mentén megépített garázssor épületből tevődik össze. A kapualjon keresztül lehet megközelíteni az udvari bejáratú lépcsőházat, amin keresztül, az É-i homlokzaton végig futó függőfolyosó vezet a lakások, illetve a nevezett iroda bejáratához.

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz, szennyvízelvezetés valósult meg.

Kerítettsége:

A szövetkezeti ház teljes részben kerített, épületekkel, támfallal határolt terület.

III.3. A SZÖVETKEZETI HÁZ/IRODA MŰSZAKI JELLEMZŐI:**Lakóépület :**

Építési éve:	1968
Felújítási éve:	-
Szintek száma:	alagsor (garázsszint) fsz + 3 emelet

Tartószerkezet:

alapozás	vb. résalap
tartófalak	monolit vasbeton, tégl
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	lapos tető

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	gipszkarton, válaszfallap
burkolatok	szőnyegpadló, PVC, járólap
homlokzat	kőporos vakolat
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	fa szerkezetű,
üvegezés	húzott síküveg,
héjazat	kavicsolt lemezfedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	egyedi gáz
vízellátás	hálózati
melegvíz	gázvízmelegítő
csatornázás	városi hálózat
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot:	60 %
---------------------------	------

III.4. IRODA MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: ÉPÜLET/IRODA
 azonosítási száma
 építési/részleges felújítási éve.....1968.....
2. A létesítmény rendeltetése:
 IRODA (ÜRES)
3. Főbb műszaki adatok:
 Beépített alapterület.....lakás:118 m²
 Beépített szintterület118.....m²
 Beépített térfogat317.....lm³
 Szintek száma (irodán belül).....1.....db
 Épület párkánymagassága15,40.....m
 Terepszint (utcai).....± 0,00.....m
 Földszinti padlószint+ 3,05.....m
4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód	Falazat anyaga	Födémszerkezet
hagyományos <input type="checkbox"/>	tégla <input type="checkbox"/>	téglaboltozat <input type="checkbox"/>
vasbetonvázaz X3	kő <input type="checkbox"/>	fagerenda <input type="checkbox"/>
házgyári <input type="checkbox"/>	vasbeton X3	acélgerenda <input type="checkbox"/>
közép blokkos <input type="checkbox"/>	házgyári <input type="checkbox"/>	előre gyártott <input type="checkbox"/>
öntött falas <input type="checkbox"/>	fa panel <input type="checkbox"/>	monolit vb. X3
könnyű szerk. <input type="checkbox"/>	egyéb X3	poroszsüv.boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjazat	Homlokzat
fafedélszék <input type="checkbox"/>	cserépfedés <input type="checkbox"/>	vakolt, festett <input type="checkbox"/>
acél tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	palafedés <input type="checkbox"/>	kőporos vakolat X3
vb. tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	hullámpala <input type="checkbox"/>	nyerstégla <input type="checkbox"/>
lapos tető X3	fémlemez <input type="checkbox"/>	kő, műkö <input type="checkbox"/>
hőszigetelt magastető <input type="checkbox"/>	rag. lemez fedés X3	egyéb, burkolat <input type="checkbox"/>
Nyílászáró szerkezet	Padlóburkolat	Falburkolat
fa szerkezetű X4	Földes (pince) <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X4
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	járólap <input type="checkbox"/>	csempe X4
műanyag <input type="checkbox"/>	kerámia <input type="checkbox"/>	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag X4	faburkolat <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg X4	szőnyegpadló X4	fémburkolat <input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg <input type="checkbox"/>	fa <input type="checkbox"/>	profilüveg <input type="checkbox"/>

5. Szerkezetértékelési kódok:

1	Újszerű, igényes anyagokból, igényes kivitelben
2	Jó állapotú, átlagos anyagokból, átlagos kivitelben
3	Rendeltetésnek megfelel, de felújítást igényel
4	Elhasználódott, cseréje indokolt
5	Bontásra javasolt
6	Használhatatlan, balesetveszélyes

6. Gépészeti felszereltség

Elektromos energia		Fűtés		Szellőzés	
230 V	X3	egyedi	X3	gravitációs	X3
400 V	<input type="checkbox"/>	központi	<input type="checkbox"/>	gépi szellőzés	<input type="checkbox"/>
törpe fesz.	<input type="checkbox"/>	szilárd tüzelés	<input type="checkbox"/>	klíma	<input type="checkbox"/>
Vízellátás		olaj tüzelés	<input type="checkbox"/>	Egyéb	
közüzemi	X3	elektromos tüzelés	<input type="checkbox"/>	gőz	<input type="checkbox"/>
saját kút és vízmű	<input type="checkbox"/>	gáztüzelés	X3	sűrített levegő	<input type="checkbox"/>
Csatornázás		távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	tűzivíz	<input type="checkbox"/>
közüzemi	X3	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/>	központi bojler	<input type="checkbox"/>	teherlift	<input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/>	villanybojler	X3	daru	<input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X3	központi olajbojler	<input type="checkbox"/>	telefon	<input type="checkbox"/>
városi gáz	<input type="checkbox"/>	táv ellátás	X3	telefax	<input type="checkbox"/>

7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása

A városon belül viszonylag jó fekvésű, D tájolású iroda, lakóházas épület, garázsszint feletti földszintjén. Műszaki állapota szerint fő szerkezete elhasznált, gyenge burkolatokkal, hiányos és bizonytalan állagú berendezési és felszerelési tárgyakkal, üres, elhanyagolt állapotban.

IV. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

IV.1. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Összehasonlító lakásadatok alaphalmazának kiválasztása Eger belterület hasonló térségből.

Felhasznált adatok forrása:

Értékbecslő saját adatbázisa
hírdetési ajánlatok 2017.

1. Eger	Mátyás kir u.	Kód:
Területe:	186 m2	EL.I.
Fekvése	földszinti	8649058
Fűtés:	gázközponti	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	22 500 000 Ft	
2. Eger	Maklári-hóstyá	EL.I.
Fekvése	földszinti	8240479
Területe:	170 m2	
Fűtés:	gázközponti	
Allapot:	megfelelő	
Kínálati ár:	37 000 000 Ft	
3. Eger	Mátyás kir.u.	IN.C.
Fekvése	Lemeleti	23389894
Területe:	150 m2	B1800
Fűtés:	gázközponti	
Allapot:	felújított	
Kínálati ár:	29 000 000 Ft	
4. Eger	Rózsa K.	IN.C.
Fekvése	földszinti	22548140
Területe:	51 m2	
Fűtés:	gázközponti	
Allapot:	jó	
Kínálati ár:	13 200 000 Ft	
5. Eger	Deák F.	IN.C.
Fekvése	földszinti	21477183
Területe:	300 m2	
Fűtés:	gázközponti	
Allapot:	jó	
Kínálati ár:	69 000 000 Ft	

t

IV.2. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

IV.2.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL:

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Területi fekvés	Mátyás kir.	10	Maklári-hóstiya	0	Mátyás kir.	5	Rózsa K.	-5	Deák F. úti	-3
Lakás területe	186	2	170	2	150	1	51	-5	300	5
Fekvés	földszint	-3	földszint	-3	l.em.	0	földszint	-3	földszint	-3
Fűtés	gázközponti	-2	gázközponti	-2	gázközponti	-2	gázközponti	-2	gázközponti	-2
Műszaki állapot	felújítandó	0	megfelelő	-10	felújított	-20	jó	-15	jó	-15
Kínálati ár (e Ft)	22 500		37 000		29 000		13 200		69 000	
Fajlagos ár (Ft)	120 968		217 647		193 333		258 824		230 000	
Korrekció össz:		7		-13		-16		-30		-18
Korr. fajlagos ár	129 435		189 353		162 400		181 176		188 600	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²):	170 193
--	---------

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan érték meghatározásához

Cím:	Eger, Diófakút utca 1. fsz/3.	Terület (m ²):		Megjegyzés
Megnevezés:	korr. mértéke	redukált terület		A 60-as évek végén megépített, korszerű építésű lakóház, garázsszint feletti szélső iroda ingatlan, időarányos elhasználtsággal.
Kínálati ár	-5%			
Udvari függőfolyosói bejárat	-5%			
Szűk utcáról közelíthető meg	-5%			
Korr. összesen:	-15%			
Korr. fajlagos érték	144 664			
Lakás területe:		118		
Forgalmi érték:	17 070 356	kerekítve	17 070 000 Ft	

IV.2.2. AZ INGATLAN PÓTLÁSI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Épület megnevezés	nettó alapterület	bruttó pótlási költség		avulás			nettó pótlási költség
				fizikai	erkölcsi	környezeti	
	m ²	Ft/m ²	Ft	%	%	%	Ft
iroda	118	278 000	32 804 000	30	15	10	14 761 800
Lakás összesen							14 761 800
Pótlási érték kerekítve:							14 762 000 Ft

IV.2.3. AZ INGATLAN HOZADÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Hozadéki érték megállapítása:					
Bevételek			Fajlagos mennyiség	m2	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület				118	
Bérleti díj		1100	Ft/m2/hó		1 557 600
Tulajdonos fenntartási költségei	éves bevétel	10% -a			95 344
Felújítási költségalap		500 Ft/m2			59 000
Kihasználtság					75%
Figyelembe vehető bevétel/év					953 440
Tőkésítési ráta					6,5%
Az ingatlan hozadéki értéke					14 668 308
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					14 670 000 Ft

IV.3. EGYEZTETETT VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

A különböző szempontok alapján számított értékek összevetése során meghatározónak tartom a piaci érték figyelembe vételét. A műszaki/pótlási értéket általában ellenőrzés céljára vehető leginkább figyelembe. A hozadéki érték számítását pedig befektetés célú, illetve bérbeadás céljára épített ingatlanok esetében javasolt az alkalmazása.

Mindezek figyelembe vételével az ingatlan értékét döntően a piaci alapon történő érték alapján kerül meghatározásra.

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:			
		súlyozás	
Piaci összehasonlító érték:	17 070 000	70%	11 949 000
Műszaki (pótlási) érték	15 880 000	0%	0
Hozadéki érték:	14 670 000	30%	4 401 000
			16 350 000
Kerekítve:			16 350 000 Ft

MATINA FERENC
 ingatlanvagyon-értékelő
 és közvetítő, műszaki ellenőr
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-1-30



V. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA:

Az ingatlan értékelésének eredményeként, a forgalmi értékeket

16.350.000,- Ft

összegben határozom meg.

VI. MEGJEGYZÉSEK:

- 1./ Az ingatlan telekkönyvi adatai, az Egri Járási Földhivatal TAKARNET információs rendszerről letöltött nem hiteles TULAJDONI LAP MÁSOLAT alapján került rögzítésre.
- 2./ Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam.
- 3./ A szakvéleményben meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz
- 4./ Jelen értékbecslés a kelezéstől számított 3 hónapig érvényes.

Eger, 2017. október 10.

A szakvéleményt összeállította:

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30




Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

VII. 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 Megbízó nyilatkozó képviselője 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 árjegyzék alapján 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 kívánatos, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2017. október 10.

Mellékletek: FOTÓ album
Helyszínrajz
Tulajdoni lap másolat
alaprjz


MATINA FERENC Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK

ALBUM 1



ALBUM 2



Villanybojler nézete



WC részlete



Vízóra nézete



Női mosdó előtér és WC nézete



Iroda I. és nézete



Loggia I. részlete

ALBUM 2



Iroda II. részlet



Tanácsterem részlete



Loggia II. részlete



Gázóra részlete



Raktár részlete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járás Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/65452/2017
2017. 10. 06

EGER

Belterület 6050/1/A/11 helyrajzi szám

szövetkezeti ház különlap

3300 EGER Diófakút utca 1. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszei hányad	tulajdoni forrás
megnevezés				
iroda	318	0 0		önkormányzat
Bejegyző határozat: 999987/1996				
2. bejegyző határozat: 6398/1977.12.05 Szövetkezeti ház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 34540/1995.04.11				
jogcím: jogutódlás				
jogallás: tulajdonos				
név: EGER MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3300 EGER Dobó tér 2				
törzsszám: 35379841				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ ÖSSZEKÉST				
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



