



**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, SZÉCHENYI U. 7. FSZ. 1. (HRSZ: 4583/A/1)**  
**MŰHELY**  
**INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSÉHEZ**

2018. NOVEMBER

## 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 TÁRSASHÁZ/MŰHELY MŰSZAKI JELLEMZŐI: .....	11
III.4. INGATLAN 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
SZEMLÉLTETŐ FOTÓK .....	20
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	
MŰSZAKI ALAPRAJZ	

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u. 1. fsz.1. sz. alatti

## MŰHELY

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 2018. november 27-én megtekintett állapotban

**6.180.000,- Ft**

azaz: Hatmillió-száznyolcvanezer 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, 2018. november 29.

*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 2018. november 27.

Felhasználásra kerülő dokumentumok:

- az Eger Körzeti Földhivatal által kiállított nem hiteles tulajdoni lap másolata
- az ingatlan társasháztulajdont alapító okirata
- 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 százalékos alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 11 %-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:

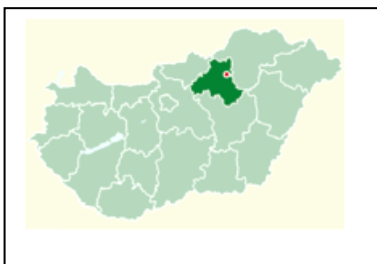
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, 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 adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel 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 (tiszta) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A jelen lakás célú ingatlan esetében, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Ennek megfelelően **a piaci összehasonlító adatok 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 <sup>2</sup>
Népesség:	Összesen: 53.436 fő (2018. jan.1.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km <sup>2</sup>



Eger címere

### 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

- *Almagyar* – 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 Felnémettől 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.

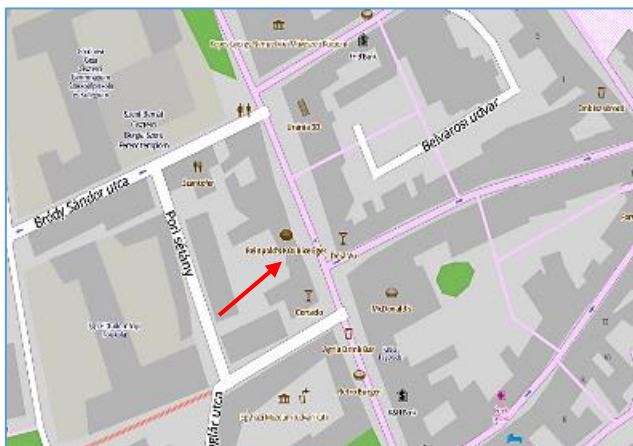
Forrás: Internet - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

### III.1. AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS ADATAI:

Helyrajzi szám	4583/A/1
Megnevezés	műhely
Területe	53 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	164/1000
Tulajdonos	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.

Tehermentes ingatlan.

### III.2. AZ INGATLAN FEKVÉSE, TERÜLETI ELHELYEZKEDÉSE



Eger belterületén, a belvároshoz tartozó gyalogos forgalmú Széchenyi István úti társasház, egyik udvari bejáratú, földszinti külön tulajdonú része.

#### **Az ingatlan fekvése:**

A terület szabályozott, sík adottságú.

Autóbusz megállótól 200 m-re, közellátási

és közszolgáltatási intézményektől 250 m-re fekszik.

A szomszédságában hasonló tulajdonságú, zömében két szintes lakóházak, földszinti üzletekkel, közelben középmagas egyházi, oktatási intézmények, egyaránt megtalálhatók.

#### **Megközelíthetősége:**

Jól megközelíthető díszburkolattal ellátott sétáló utcáról.

#### **Beépítettsége:**

Utcai frontvonalon megépült, két szintes, tetőtér beépítéses társasház. A földszinten üzletek a további szinteken lakások épületek. A kapualjon keresztül lehet megközelíteni a tárgyi ingatlanhoz vezető árkádsort a hátsó épületszárnynon lévő műhely bejáratot.

#### **Közműhálózat:**

Víz, villany, gáz, szennyvízelvezetés valósult meg.

#### **Kerítettsége:**

Az ingatlan hátsó telekhatár vonalát fém oszlopokon, drótfonatos kerítés határolja.

**III.3. A TÁRSASHÁZ/MŰHELY MŰSZAKI JELLEMZŐI:****Lakóépület :**

Építési éve:	1773	<b>MŰEMLÉKI ÉPÜLET</b>
Felújítási éve:	1969	
Szintek száma:	fsz. + emelet + tetőtér	

**Tartószerkezet:**

alapozás	falazott kő sávalap
tartófalak	kő és tégl
födémek	boltozatos
tetőszerkezet	fa fedélszék

**Szakipari szerkezetek:**

válaszfalak	kő és tégl
burkolatok	járólap, beton
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez csatorna
nyílászárók	fa szerkezetű
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	cserép

**Épületgépészet:**

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
melegvíz ellátás	átfolyós vízmelegítő
csatornázás	központi
távbeszélő ellátás	-

**Jellemző műszaki állapot: 40 %**

## III.4. INGATLAN MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: **MŰHELY**  
 azonosítási száma .....  
 építési/felújítási éve.....1773/1969.....
2. A létesítmény rendeltetése: **Műhely és pince**
3. Főbb műszaki adatok:  
 Beépített alapterület ..... 29..... m<sup>2</sup>  
 Beépített szintterület ..... 53..... m<sup>2</sup>  
 Beépített térfogat ..... 116..... lm<sup>3</sup>  
 Szintek száma (ingatlanon belül).....2.....db  
 Párkánymagasság(ok) .....7,20.....m  
 Terepszint ..... ± 0,00.....m  
 Padlószint(ek) .....+ 0,15 - 2,60.....m

## 4. Szerkezetek ismertetése:

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

## 5. Szerkezetértékelési kódok:

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

## 6. Gépészeti felszereltség

Elektromos energia		Fűtés		Szellőzés	
230 V	<b>X</b>	egyedi	<b>X</b>	gravitációs	<b>X</b>
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	
közüzem	<b>X</b>	elektromos tüzelés	<input type="checkbox"/>	gőz	<input type="checkbox"/>
saját kút és vízmű	<input type="checkbox"/>	gáztüzelés	<b>X</b>	sűrített levegő	<input type="checkbox"/>
Csatornázás		távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	tűzivíz	<input type="checkbox"/>
közüzem	<b>X</b>	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/>	elektromos átfolyós	<b>X</b>	teherlift	<input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/>	kombi gázkazánról	<input type="checkbox"/>	daru	<input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázbojler	<input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	<input type="checkbox"/>	központi olajbojler	<input type="checkbox"/>	telefon	<input type="checkbox"/>
városi gáz	<b>X</b>	távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	telefax	<input type="checkbox"/>

## 7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása

A részben alapincézet földszinti ingatlan vízelleni szigetelés hiánya miatt a teljes felületen vizes, salétromos állapotban van. Burkolatok, felületképzések, külső, belső nyílászárók, gépészeti vezetékek és szerelvények teljes felújítása, cseréje indokolt.

A pince szint műszaki állapota kritikus.

## IV. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

### IV.1. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Osszehasonlító adatok alaphalmazának kiválasztása belvárosi eladásra szánt ingatlanokból.

Felhasznált adatok forrása:

Ertékbecslő saját adatbázisa  
hirdetési ajánlatok 2018.

1. Eger	Ersekkert szomszédságában	Kód: AP.I. 14454534
Területe:	70 m <sup>2</sup>	
Fekvése	földszinti	
Megnevezés:	lakás	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	22 800 000 Ft	
2. Eger	Belváros	OT.I. 1114989
Fekvése	III. emelet	
Területe:	70 m <sup>2</sup>	
Megnevezés:	lakás	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	20 500 000 Ft	
3. Eger	Katona I. tér	OT.I. 111546
Fekvése	III.emeleti	
Területe:	62 m <sup>2</sup>	
Megnevezés:	lakás	
Allapot:	átlagos	
Kínálati ár:	21 700 000 Ft	
4. Eger	Belváros	IN.C. 23422149
Fekvése	földszinti	
Területe:	28 m <sup>2</sup>	
Megnevezés:	Iroda	
Allapot:	jó	
Kínálati ár:	8 990 000 Ft	
5. Eger	Belváros	IN.N. 4676617
Fekvése	földszinti	
Területe:	48 m <sup>2</sup>	
Megnevezés:	lakás	
Állapot:	felújított	
Kínálati ár:	14 900 000 Ft	

## IV.2. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

## IV.2.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL:

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	kor.	2. minta	kor.	3. minta	kor.	4. minta	kor.	5. minta	kor.
Területi fekvés	Érsekkertnél	0	Belváros	0	Katona I. tér	0	Belváros	0	Belváros	0
Ép. belüli fekvés	földszint	0	III. em.	2	III.em.	2	földszint	0	földszint	0
Alapterület	70	-5	70	-5	62	-3	28	0	48	0
Megnevezés	lakás	-10	lakás	-10	lakás	-10	iroda	-5	lakás	-10
Műszaki állapot	felújítandó	-20	felújítandó	-20	átlagos	-30	jó	-30	felújított	-30
Kínálati ár (e Ft)	22 800		20 500		21 700		8 990		14 900	
Fajlagos ár (Ft)	325 714		292 857		350 000		321 071		310 417	
Korrekció össz:		-35		-33		-41		-35		-40
Korr. fajlagos ár	211 714		196 214		206 500		208 696		186 250	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m <sup>2</sup> ):	<b>201 875</b>
--	----------------

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan érték meghatározásához

Cím:	Eger, Széchenyi u. 7. fsz. 1..	Terület (m <sup>2</sup> ):	Piaci érték	Megjegyzés
Megnevezés:	kor. mértéke	redukált terület		Utoljára a 70-80-as években felújított ingatlan, mára teljesen elhanyagolt, vizes salétromos, mondhatni "romos" állapotban van Gépészeti vezetékek, szerelvények, nyílászárók, burkolatok állapota miatt, teljes cserére szorulnak.
Kínálati ár	-5%			
Udvari bejárat	-5%			
Osztott szintű ingatlan	-5%			
Korr. összesen:	-15%			
Korr. fajlagos érték	171 594			
Alapterület				
Földszint műhely	28,80	28,80		
Pince	24,05	7,22		
Összesen	52,85	36,02	6 179 949	
Forgalmi érték:		kerekítve	<b>6 180 000 Ft</b>	

## IV.2.2. AZ INGATLAN PÓTLÁSI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Épület megnevezés	nettó alapterület	bruttó pótlási költség		avulás			nettó pótlási költség
				fizikai	erkölcsi	környezeti	
	m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	%	Ft
műhely	29	239 600	6 948 400	40	20	5	2 431 940
pince	24	144 000	3 456 000	50	20	5	864 000
Összesen							3 295 940
Pótlási érték kerekítve:							<b>3 300 000 Ft</b>

## IV.2.3. AZ INGATLAN HOZADÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

<b>Hozadéki érték megállapítása:</b>					
Bevételek			Fajlagos mennyiség	m2	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület				36	
Bérleti díj		2300	Ft/m2/hó		993 600
Tulajdonos fenntartási költségei	éves bevétel		10% -a		62 784
Felújítási költségalap			500 Ft/m2		18 000
Kihasználtság					75%
Figyelembe vehető bevétel/év					627 840
Tőkésítési ráta					11%
Az ingatlan hozadéki értéke					5 707 636
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					<b>5 700 000 Ft</b>

## 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 a piaci alapon történő érték alapján kerül meghatározásra.

<b>Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:</b>			
		súlyozás	
Piaci összehasonlító érték:	6 180 000	100%	6 180 000
Műszaki (pótlási) érték	3 300 000	0%	0
Hozadéki érték:	5 700 000	0%	0
Összesen:			<b>6 180 000 Ft</b>



**V. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA:**

Az ingatlan értékelésének eredményeként, a forgalmi értékeket

**6.180.000,- 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 keltezéstől számított 3 hónapig érvényes.

Eger, 2018. november 29.

A szakvéleményt összeállította:

**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 értékesse, vagy kevésbé értékesse 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 értékecselő 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 értékecselő nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezzen. Ennél fogva értékesedésre sem történt utalás. A Megbízó tájékoztatásra került, hogyha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2018. november 29.

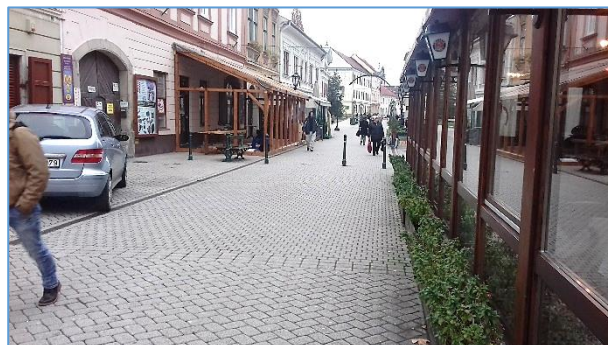
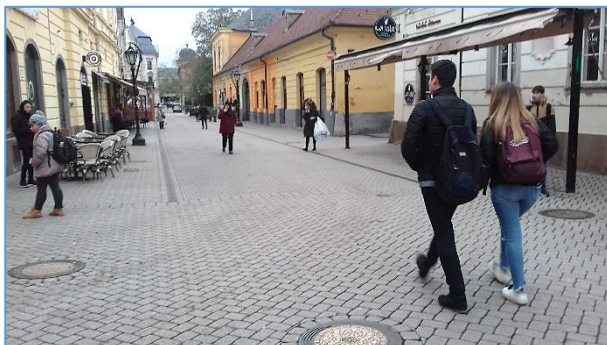
Matina Ferenc

Mellékletek: FOTÓ album  
Tulajdoni lap másolat  
alaprjz

***MELLÉKLETEK***

## SZEMLÉLTETŐ FOTÓK

### ALBUM 1

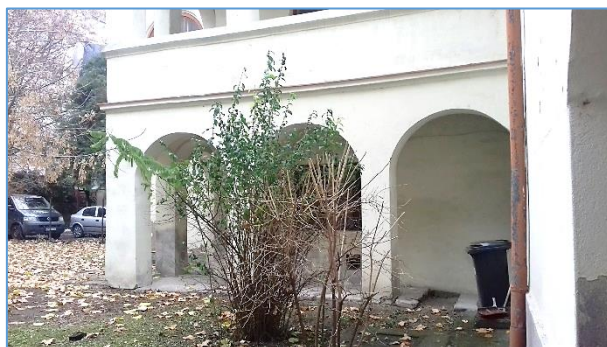


Széchenyi úti utcaképek



Épület utcai homlokzata

Kapu bejárat



Udvari homlokzatok



Műhely bejárata

Előtér részlete



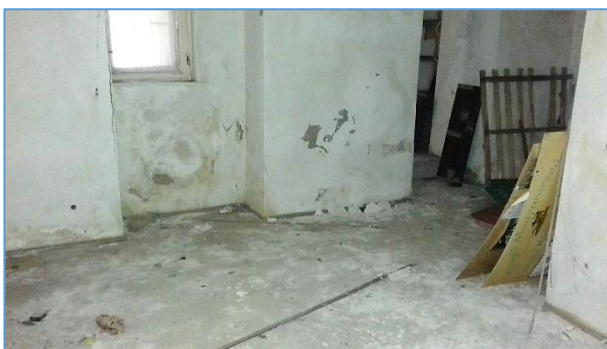
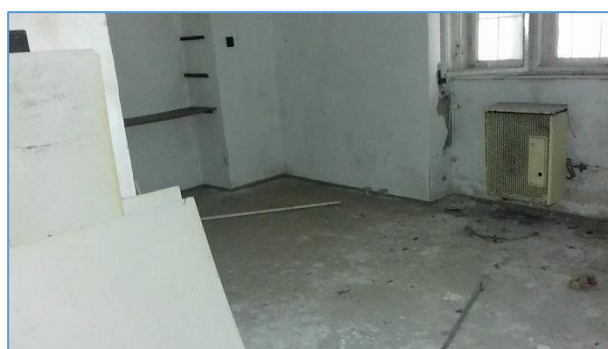
ALBUM 2



WC részletek



Műhely részletek



Pince lejárát



Pince nézete