



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
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSÉHEZ

2019. ÁPRILIS

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 2019. április 10. forduló napjának megfelelően

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, 2019. április 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 2018. november 27.

A szakvélemény a Megbízó kérésének megfelelően, 2019. április 10-én aktualizálásra került, mely alapján a korábbi megállapításokat továbbra is fenntartom.

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 **hozamérték**en 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 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:

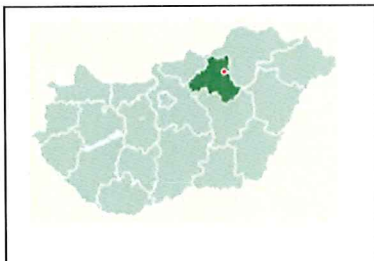
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (adásvétel) 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 körülvéő 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 km²

Népesség: Összesen: 53.436 fő (2018. jan.1.)

Népsűrűség: 590,83 fő/km²



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 több száz 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 Sportszernok 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 tízeleletes 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 (nagyreszt társasházakkal) rendelkező városrészek egyike. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.
- *Pásztor-völgy* – Fiatal kertvárosi negyed Felnémzettől 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 hírnű 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 ²
Eszmei hányad	164/1000
Tulajdonos	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.

Tehermentes ingatlan.

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

Építési éve:	1773	MŰEMLÉKI ÉPÜLET
Felújítási éve:	1969	
Szintek száma:	fsz. + emelet + tetőtér	

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	kő és téglá
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 m²
 Beépített szintterület 53 m²
 Beépített térfogat 116 lm³
 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 X3	tégla X3	téglaboltozat X3
vasbetonvázaz <input type="checkbox"/>	kő X3	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 X3	cserépfedés X3	vakolt, festett X4
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 X4	beton X4	vakolt, festett X4
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	mozaiklap <input type="checkbox"/>	csempe X4
műanyag <input type="checkbox"/>	kerámia X4	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag <input type="checkbox"/>	faburkolat <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg X4	fa <input type="checkbox"/>	fémburkolat <input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg <input type="checkbox"/>	kő <input type="checkbox"/>	profilüveg <input type="checkbox"/>

5. Szerkezetértékelési kódok:

1	Újszerű, igényes anyagokból, igényes kivitelben
2	Újszerű, 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	<input checked="" type="checkbox"/>	egyedi	<input checked="" type="checkbox"/>	gravitációs	<input checked="" type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>	elektromos tüzelés	<input type="checkbox"/>	gőz	<input type="checkbox"/>
saját kút és vízmű	<input type="checkbox"/>	gáztüzelés	<input checked="" type="checkbox"/>	sűrített levegő	<input type="checkbox"/>
Csatornázás		távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	tűzivíz	<input type="checkbox"/>
közüzemi	<input checked="" type="checkbox"/>	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/>	elektromos átfolyós	<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	telefax	<input type="checkbox"/>

7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása

A részben alápincézet 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. ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK:**

Összehasonlító adatok alaphalmazának kiválasztása belvárosi eladásra szánt ingatlanokból.

Felhasznált adatok forrása:

Értékbecslő saját adatbázisa
hírdetési ajánlatok 2018.

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

IV.2. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

IV.2.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL:

Összehasonlító adatok korrekciójása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
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 ²):	201 875
--	----------------

Fajlagos érték korrekciójása vizsgált ingatlan érték meghatározásához

Cím:	Eger, Széchenyi u. 7. fsz. 1..	Terület (m ²):	Piaci érték	Megjegyzés
Megnevezés:	korr. mértéke	redukált terület		Utoljára a 70-80-as években felújított ingatlan, mára teljesen elhanyagolt, vízes 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	6 180 000 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
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:							3 300 000 Ft

IV.2.3. AZ INGATLAN HOZADÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Hozadéki érték megállapítása:					
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					5 700 000 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 a piaci alapon történő érték alapján kerül meghatározásra.

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:			
		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:			6 180 000 Ft

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 keltezésről számított 3 hónapig érvényes.

Eger, 2019. április 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 kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2019. április 10.

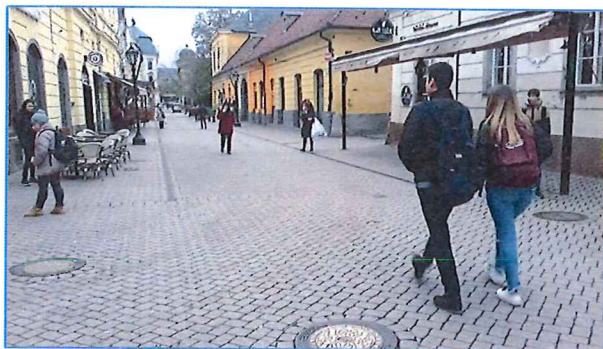
Mellékletek: FOTÓ album
Tulajdoni lap másolat
alaprjz

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

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK

ALBUM 1



Széchenyi úti utcaképek



Épület utcai homlokzata

Kapu bejárat



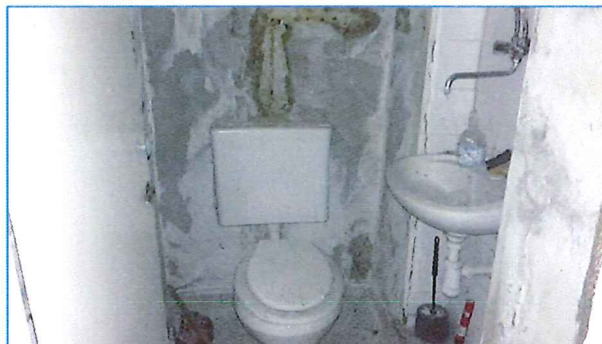
Udvari homlokzatok



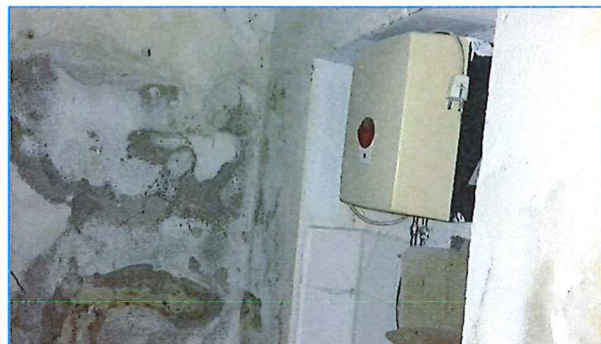
Műhely bejárata

Előtér részlete

ALBUM 2



WC részletek



Műhely részletek



Pince lejárata



Pince nézete



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/62396/2018

2018. 11. 09

EGER

Belterület 4583/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Széchenyi István utca 7. földszint. ajtóól. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
műhely	53	0 0	164/1000	önkormányzati

Béjegyző határozat: 999997/1996

2. bejegyző határozat: 36714/1995.05.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36714/1995.05.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

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

