



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



EGVÖRÖSMARTI 85. FSZ. 5. (HRSZ: 4425/A/5)
1,5 SZOBÁS LAKÁS
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSÉHEZ

2019. SZEPTEMBER

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 ÉRTÉKELÉSE 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, Vörösmarty u. 85. 1. fsz. 5. sz. alatti

1,5 SZOBÁS LAKÁS

ingatlan forgalmi értékebecsléséhez.

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. szeptember 13-án megtekintett állapotban


6.366.000,- Ft

azaz: Hatmillió-háromszázhatvanhatezer 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. szeptember 17.

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 2019. szeptember 03.

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 bevételeit és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 7,5 %-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:

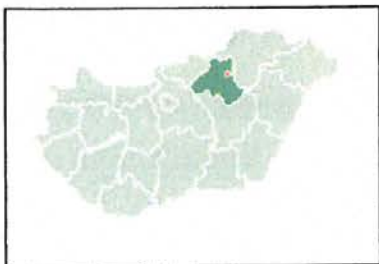
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, 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, annak műszaki állapota miatt a forgalmi (piaci) értékbecslés és a műszaki/pótlási érték együttesen közelítik meg leginkább a valós értéket. Ennek megfelelően az értékelés **a piaci alapú, valamint a műszaki érték összevetése alapján készült**. A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztem 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 km²

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

Népsűrűség: 590,83 fő/km²

**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 Tüzoltó 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 tízeleteres 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 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 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	4425/A/5
Megnevezés	1,5 szobás lakás
Területe	42 m ²
Eszmei hányad	1129/10000
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 közeli négysávos 25-ös sz. főút Vörösmarty úti szakaszán a Hajdú hegy felőli oldalán található társasházaz ingatlan, belső udvari épület hátsó (keleti) szakaszán lévő épületszárny egyik földszinti külön tulajdonú része.

Az ingatlan fekvése:

A terület szabályozott, sík adottságú.

Autóbusz megállótól 200 m-re, közellátási és közszolgáltatási intézményektől 500 m-re fekszik.

A szomszédságában hasonló tulajdonságú, zömében földszintes lakóházak találhatók.

Megközelíthetősége:

Jól megközelíthető nagy forgalmú, négysávos főútról, körülményes megállási lehetőséggel. Az ingatlanra gépjárművel nem lehet behajtani.

Beépítettsége:

Utcai frontvonalon, illetve valamennyi oldalhatárvonalára megépített földszintes társasház, kizárólag lakásokkal.

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz, szennyvízelvezetés valósult meg.

Kerítettsége:

Az ingatlan teljes mértékben épületekkel közre vont terület.

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

Építési éve:	1900
Felújítási éve:	1970
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	falazott kő sávalap
tartófalak	kő és tégl
födémek	borított gerendás fafödém
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	kő és tégl
burkolatok	parketta, mozaiklap
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez csatorna
nyílászárók	fa szerkezetű
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	szabvány palafedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
melegvíz ellátás	gázvízmelegítő
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot: 40 %

III.4. INGATLAN MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: **1,5 SZOBÁS LAKÁS**
 azonosítási száma
 építési/felújítási éve.....1900/1970.....
2. A létesítmény rendeltetése: **lakóingatlan**
3. Főbb műszaki adatok:
 Beépített alapterület 42..... m²
 Beépített szintterület 42..... m²
 Beépített térfogat 134..... lm³
 Szintek száma (ingatlanon belül).....1.....db
 Párkánymagasság(ok)3,65.....m
 Terepszint ± 0,00.....m
 Padlósint(ek)+ 0,45.....m

4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód	Falazat anyaga	Födémszerkezet
hagyományos X3	tégla X3	téglaboltozat <input type="checkbox"/>
vasbetonvázás <input type="checkbox"/>	kő X3	fagerenda X3
acélvázás <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"/>	poroszsűv. boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjazat	Homlokzat
fafedélszék X3	cserépfedés <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X4
acél tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	palafedés X3	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 <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X4
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	mozaiklap X4	csempe X4
műanyag <input type="checkbox"/>	kerámia <input type="checkbox"/>	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag <input type="checkbox"/>	faburkolat <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg X4	fa X4	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

Külső, belső falfelületek a vízelleni szigetelés hiánya miatt vizes, salétromos állapotban vannak. Burkolatok, felületképzések, külső, belső nyílászárók, gépészeti vezetékek és szerelvények teljes felújítása, cseréje indokolt.

IV. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:**IV.1. ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK:**

Összehasonlító adatok alaphalmazának kiválasztása felújítandó eladásra szánt ingatlanokból.

Felhasznált adatok forrása:

Ertékbecslő saját adatbázisa
hirdetési ajánlatok 2019.

1. Eger	Csiky S. u.	Kód:
Területe:	28 m2	IN.C.
Fekvése	földszinti	29317007
Építési mód	hagyományos	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	6 900 000 Ft	
2. Eger	Rákóczi u.	JO.F.
Fekvése	I. emeleti	95748481
Területe:	55 m2	
Építési mód	korszerű	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	14 500 000 Ft	
3. Eger	Rákóczi u.	JO.F.
Fekvése	I. emeleti	96015175
Területe:	52 m2	
Építési mód	korszerű	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	13 990 000 Ft	
4. Eger	E-i ltp.	JO.F.
Fekvése	IX.emelet	93262737
Területe:	61 m2	
Építési mód	korszerű	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	15 500 000 Ft	
5. Eger	Lajosváros	IN.M..
Fekvése	földszinti	337274
Területe:	63 m2	
Építési mód	hagyományos	
Allapot:	felújítandó	
Kínálati ár:	13 500 000 Ft	

IV.2.3. AZ INGATLAN HOZADÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Hozadéki érték megállapítása:					
Bevételek			Fajlagos mennyiség	m2	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület				42	
Bérleti díj		1000	Ft/m2/hó		504 000
Tulajdonos fenntartási költségei	éves bevétel		10% -a		35 700
Felújítási költség			500 Ft/m2		21 000
Kihasználtság					85%
Figyelembe vehető bevétel/év					357 000
Tőkésítési ráta					7,5%
Az ingatlan hozadéki értéke					4 760 000
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					4 760 000 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. Esetünkben a kimondottan gyenge műszaki állapota miatt, a szokványos társasházi lakások felújításán túl, a vízszigetelés teljes hiányának pótlása jelentősen megnöveli a felújítás költségét. A hozadéki érték számítását pedig befektetés célú, illetve bérbeadás céljára épített ingatlanok esetében javasolt az alkalmazása.

Mindezek figyelembe vételével az ingatlan értékét a piaci és a műszaki érték alapján kerül meghatározásra.

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:			
		súlyozás	
Piaci összehasonlító érték:	6 420 000	70%	4 494 000
Műszaki (pótlási) érték	6 240 000	30%	1 872 000
Hozadéki érték:	4 760 000	0%	0
Összesen:			6 366 000 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

6.366.000,- 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 keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Eger, 2019. szeptember 17.

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 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 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. szeptember 17.

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: FOTÓ album
Tulajdoni lap másolat
alaprjz

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK



Vörösmarty úti utcaképek



Vörösmarty u. 85. utcai homlokzat

Földszint 5. lakás udvari homlokzata



Lakás bejárata

Előtér részlete



Félszoba részlete

Parketta állapota



Konvektoros fűtés



Fürdőszoba/WC részletek



Fali fűtő, gázvízmelegítő nézete



Nagyszoba részletek





Nagy belmagasság, hőhidas jelenség



Konyha részletek



Nyílászárók általános állapota

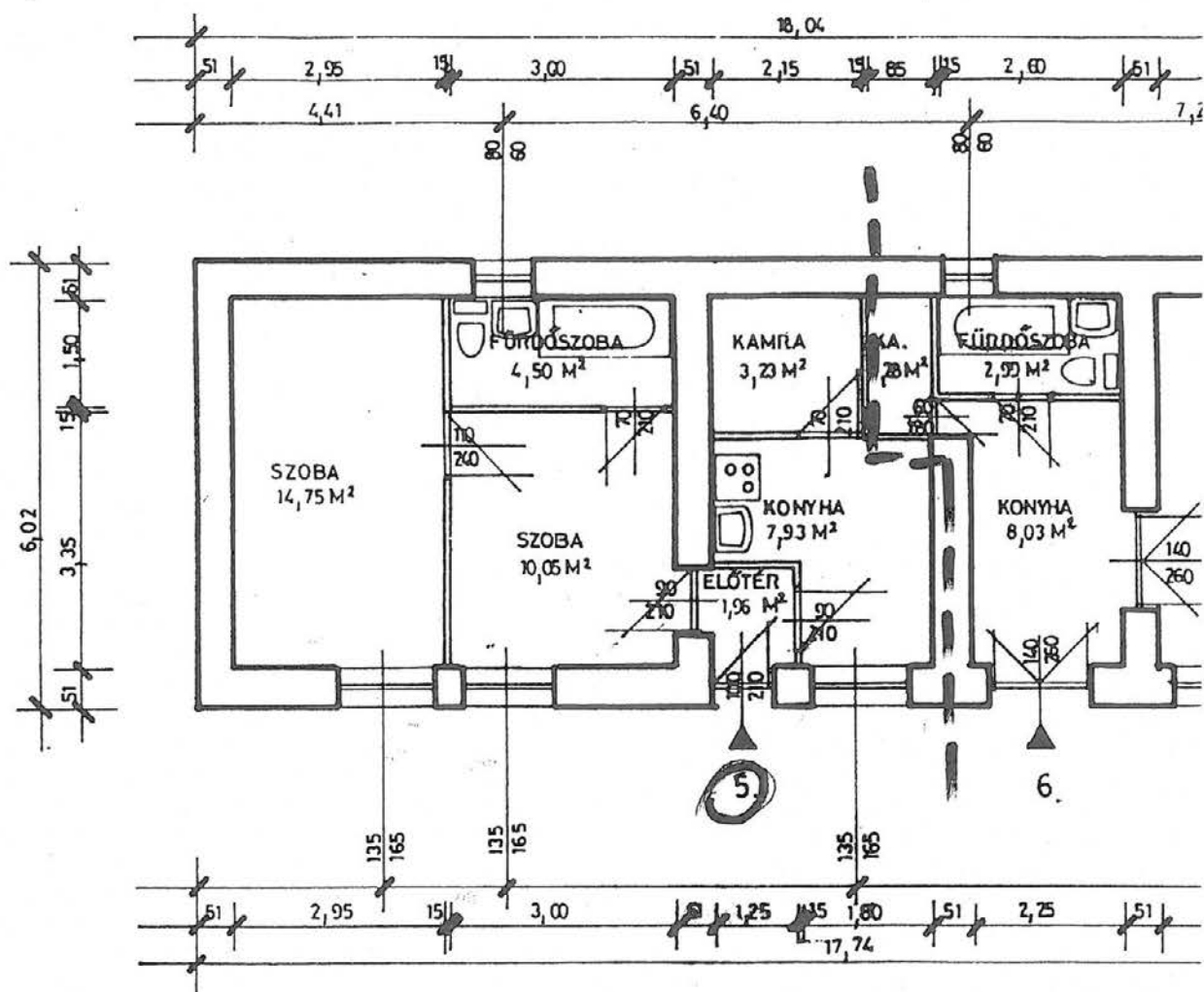


Mennyezeti repedések



Kamra/padlásfeljáró részletek





ECER
 VÖRÖSMARTY M. 35. FN. 5.
 1,5 SZOBÁS LAKÁS
 ALAPRAJZ

