



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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DÉLI IPARTERÜLET
(HRSZ: 10525/5) ALATTI
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2019. DECEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:	6
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	7
FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:.....	10
A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI.....	11
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	12
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	13
MELLÉKLETEK.....	14
SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	15
TULAJDONI LAP	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített
megbízásából készített Eger, Déli Iparterület (10525/5 hrsz.) alatti

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 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 összevetésével kerül meghatározásra.

A bemutatott ingatlan forgalmi értéke a 2019. december 09-én megtekintett állapotban:

2.290.000,- Ft

azaz: Kétmillió-kétszázkilencvenhétezer forint.

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.
 - Az értékelés kizárólag a megbízásban megjelölt célra készült.
 - A dokumentum 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 szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2019. december 10.

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

ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítése, az Eger Megyei Jogú Város 3300 Eger, Dobó tér 2. Vagyongazdálkodási Iroda részéről érkezett megrendelés alapján került sorra.

Az értékelés - az ingatlan piaci értékének meghatározása – esetleges adásvételi szándék esetére döntéshelyzet kialakítása céljára készült.

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT 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 bevétele 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.

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

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 kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.

Direkt tőkésítés, maradványértékelés:

Fejlesztésre alkalmas területek esetében kerül alkalmazásra. Az üres telekingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő un. maradványérték. Első lépésben meghatározandó a fejlesztés bevétele, mely a bérletileg hasznosítható terület és bérleti díj számításából történik, figyelembe véve a kihasználtságból eredő bevételecsökkenés mértékével. A továbbiakban a tulajdonos felmerült költsége kerül összegzésre, mely tartalmazza a fenntartási, menedzselési, felújítási, és egyéb költségeket. Az éves egyenleg tőkésítésével meghatározásra kerül az ingatlan tőkésítési egyenlege. A figyelembe vehető tőkésítési ráta 8-12 % között változik. Második lépésben meghatározandó a fejlesztés költsége, mely az építési, tervezési, szakértői díjakat, marketing költségeket és a fejlesztő hasznát is tartalmazza. Mindezek alapján a tőkésített értékből kivont fejlesztési érték határozza meg a telek un. nettó maradványértékét

A jelen beépítetlen terület önálló beépítése korlátozott. ennél fogva a direkt tőkésítés, maradványérték számítása nem valós eredményre vezetne, ennél fogva a forgalmi (piaci) értékbecslést célszerű figyelembe venni.

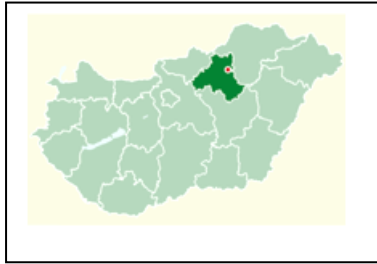
Ennek megfelelően a forgalmi értékre, a környezetre érvényes előírások figyelembe vétele alapján, a *piaci összehasonlító adatok összevetése alapján kerül meghatározásra.*

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.:	10525/5
Az ingatlan címe:	Eger, Déli Iparterület
Megnevezés:	beépítetlen terület
Védőterület, -	ivóvízbázis védőterülete.
Terület:	850 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.
Az ingatlanra vezetékJog 29 m ² + 205m ² területre került bejegyzésre jogosulti ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.	
Szennyvíz vezetékJog került bejegyzésre 326 m ² területre Jogosult AGROKER Kft. 1051 Budapest, Bajcsy Zs. u. 12.	

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 Füzesabonytól 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. 47.5356° k. h. 20.2229°

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,21 km ²
Népesség:	Összesen: 53 876 fő (2017. jan. 1.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



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 hóstyá* – 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 Sportsarnok 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 tízelembes 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 (nagyrészt 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.
- *Szépesszonyvölgy* – 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.

FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

A városrész belső szerkezetét az észak déli irányban elnyúló, Eger patakot kísérő völgyvonal határozza meg. A nyugati fő szerkezeti elem a Mátyás király út, a keleti meghatározó szerkezeti elem a Kistályai út. A nyugat és kelet irányú összekötést a területek között a Sas út és a Kölyuk (2500 jelű összekötő út) utca jelenti, a két út egymástól megközelítően 1.700 m-re van. A déli iparterületre betelepült gazdasági szereplők között az együttműködés nem jellemző, nem nagyon alakult ki. A Faiskola út menti gazdasági területek között és a Kistályai út menti gazdasági területek között vagy nincs, vagy csak nagyon csekély a kapcsolat. A gazdasági résztvevők tevékenységei nem épülnek egymásra, nem egészítik ki egymást, az „ipari –parki működés” nem jellemző. Így a csak két útra korlátozódó átjárhatóságnak jelenleg még nincsen kedvezőtlen hatása. Az átjárhatóságot akadályozza a kelet – nyugati utak hiánya, a vasúti fővonal és a teherpályaudvar észak-déli jellege, az Eger patak észak-déli vonala, valamint az Eger patak irányába lejtő terepadottság. A gazdasági terület déli helyzete kedvező az infrastrukturális kapcsolatok szempontjából, az M3-as autópálya irányából jelentkező ki és beszállítói forgalom elsőként a gazdasági területet találja meg. A város védett részei (lakóterületek településközponti részek) mentesülnek a teherforgalomból adódó nagyobb (por, rezgés, zaj, forgalmi intenzitás) terheléstől. A hivatásforgalom és a buszjáratok (helyi és helyközi viszonylatok) forgalma viszont jellemzően északról érkezik a két fő közlekedési tengelyen keresztül, Mátyás király úton és a Sas út – Kistályai úton. Buszjáratok a Faiskola utcán is közlekednek a felsővárosi TESCO irányába.

A két vasútvonal közötti terület gazdasági célú igénybe vétele még nem valósult meg az úthálózat, a megközelíthetőség hiányossága miatt.

Az értékelte terület, az itt lévő telephelyek felé bővítésre, kiegészítésre alkalmas. Az ingatlanok közvetlenül a szomszédságában, illetve azzá tehető fekvéssel rendelkeznek.

Ennél fogva különösebb infrastrukturális ráfordítás nélkül a tevékenységéhez minden továbbiak nélkül előnyösen kapcsolható.

A megbízás, a terület jelenlegi állapotában, közműbekötés nélküli került figyelembe véve, mint beépítetlen terület forgalmi érték meghatározására vonatkozik.

A tulajdonos nyilatkozata alapján az ingatlanon, esetlegesen a környezetre veszélyes anyagok jelenlétéről, nincs tudomása.

Az értékelt ingatlanról döntő többségében csak a szemrevételezés útján beszerezhető információkat, ill. rendelkezésre álló dokumentumok adatait, valamint a terület szabályozási tervében foglalt előírásokat vettük figyelembe.

Általános jellemzője szerint az ipartelkek határvonala és a vele párhuzamos patakmeder között húzódó területről van szó.

Klasszikus beépíthetőségéről nem beszélhetünk, csupán telekkiegészítés igénybevételhez kapcsolatos hasznosítás jöhet szóba.

A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Fekvés	M25 bevezető	-20	Tihamér	-20	Kistályai út	-5	Merengő	-15	Maklári hóstya	-15
Terület m ²	7 814	3	2 340	2	21 968	5	1 422	1	1 422	1
Közművek	közmű nélküli	0	villany	-5	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	villany	-5
Állapot	beépítetlen	0	beépített	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0
Kínálati ár(eFt)	62 500	-5	18 500	-5	65 000	-5	5 500	-5	8 500	-5
Fajlagos ár (Ft)	7 998		7 906		2 959		3 868		5 977	
Korrekció össz:		-22		-28		-5		-19		-24
Korr. fajlagos ár	6 239		5 692		2 811		3 133		4 543	

Átlagos fajlagos érték földterületre (Ft/m ²):	4 484
Korrekciós tényező	
Utcáról nem megközelíthető	-20%
Önállóan nem beépíthető	-20%
Összesen	-40%
Korrigált fajlagos érték	2 690
Földterület nagysága (m ²)	850
Forgalmi értéke	2 286 618
Kerekítve	2 290 000 Ft

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

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

2.290.000,- Ft

azaz: Kétmillió-kétszázkilencvenhétezer forint összegben határozom meg.

Eger, 2019. december 10.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

- Az ingatlan értéke per- igény és tehermentes állapotra vonatkozik.
- A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.
- Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt értékessé, vagy kevésbé értékessé teszik. Az ilyen tulajdonságokért, vagy azok műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelőséget nem vállalok.
- A rendelkezésre bocsátott ingatlan-nyilvántartási dokumentumot valódi és hitelesként került figyelembe véve. A csatolt mellékletek segítenek a bemutatott ingatlan elképzelésében, annak jogi, műszaki, kül- és beltéri megjelenési formáját vizuálisan megjeleníteni.
- A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartom, de a valódiságáért a jelenlévő Tulajdonos 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 ajánlattétel során 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. december 10.

Matina Ferenc

Mellékletek: Fotódokumentáció
Térképmásolat
Tulajdoni lap másolat

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:

