



Matina Ferenc e.v.
gépek, eszközök, ingatlanok vagyoneértékelése
 Tel.: 06-20/99-72-194
 E-mail: matinaf56@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés tárgya

Az Eger, D-i városrész Kistályai köz 9849/2 hrsz. alatti, valamint a 9849/11 hrsz. alatti ingatlanok 2022. november 22. fordulónapján megállapított piaci érték aktualizálása.

Figyelemmel az ingatlan besorolására, az ingatlanon történő változtatás nélküli állapotára, a piaci, gazdasági körülmények alakulására, az ingatlanok piaci értékét befolyásoló körülmények nem merültek fel, azt változtatás nélkül továbbra is javaslom figyelembe venni.

HRSZ.: 9849/2	6.955.000 Ft	fajlagos értéke:	8.087 Ft/m ²
HRSZ.: 9849/11	46.052.000 Ft	fajlagos értéke:	12.676 Ft/m ²

A megállapított érték nettó érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Eger, 2023. 01. 11.

Megbízott értékelő:

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

Matina Ferenc
 vagyoneértékelő
 Névj. sz.: 4/2007

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített Eger, Déli városrész

HRSZ.: 10503/2 KIVETT ÚT, VALAMINT A

10503/17 HRSZ. ALATTI SAJÁT HASZNALÁTÚ ÚT

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 ingatlanok forgalmi értéke a 2022. november 08-án megtekintett állapotban:

HRSZ.: 10503/2 49.464.000,- Ft

HRSZ.: 10503/17 7.076.000,- Ft

- 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, 2022. november 22.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 12706053-1-30

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



Matina Ferenc e.v.
gépek, eszközök, ingatlanok vagyoneértékelése
Tel.: 06-20/99-72-194
E-mail: matinaf56@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés tárgya

Az Eger, D-i városrész Gyetvai J. út 10503/2 hrsz. alatti, valamint a 10503/17 hrsz. alatti ingatlanok 2022. november 22. forduló napján megállapított piaci érték aktualizálása.

Figyelemmel az ingatlanok besorolására, annak változtatás nélküli állapotára, a piaci, gazdasági körülmények alakulására, piaci értéket befolyásoló körülmény nem merült fel, így azokat változtatás nélkül, továbbra is javaslom figyelembe venni.

A Megbízó tájékoztatása alapján a bemutatott ingatlanok út szerkezetének felújítási műszaki értékét érvényesíteni kívánja ügyletéhez, így kéri annak figyelembevételét a piaci érték aktualizálása során. Alátámasztásul, rendelkezésre bocsájtotta a 2023. 01. 09. keltezésű, az út szerkezetének felújítása esetére érvényes várható bekerülési költség kimutatást.

Ennek megfelelően a felújítás műszaki költségével csökkentett piaci értéket, a következők szerint javaslom figyelembe venni:

Helyrajzi szám	10503/2	10503/17	Összesen
Telek területe	4.162 m2	863 m2	5.025 m2
Telek arányok	83 %	17 %	100 %
2022.11.22 értéke	49.464.000 Ft	7.076.000 Ft	56.540.000 Ft
Felújítás költsége	31.012.000 Ft	6.352.000 Ft	37.364.000 Ft
Felújítási költséggel csökkentett érték	18.452.000 Ft	724.000 Ft	19.176.000 Ft
Fajlagos értéke	4.433 Ft/m2	839 Ft/m2	

A megállapított érték nettó érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Eger, 2023. 01. 11.

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

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített Eger, Déli városrész

HRSZ.: 9849/2 KÖZÚT, VALAMINT A

9849/11 HRSZ.: ALATTI SAJÁT HASZNALÁTÚ ÚT

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 ingatlanok forgalmi értéke a 2022. novemberről 08-án megtekintett állapotban:

HRSZ.: 9849/2 6.955.000 Ft fajlagos értéke: 8.087 Ft/m²

HRSZ.: 9849/11 46.052.000 Ft fajlagos értéke: 12.676 Ft/m²

- 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, 2022. november 22.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 2706053-1-30
Matina Ferenc
 Ingatlanvagyon-értékelő
 Névj. sz.: 4/2007.