



Matina Ferenc

*ingatlanok, gépek eszközök
vagyonértékelése, közvetítése*

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 e-mail: matinaf56@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, KOVÁCS JAKAB U. 102. (HRSZ: 675) ALATTI
EGYÉB ÉPÜLET, (GONDOZÁSI KÖZPONT ÉS CIVILHÁZ)
POLGÁRŐRSÉGI IRODARÉSZ
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2023. SZEPTEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELOŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:	6
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	6
AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:	10
FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:.....	11
ÖSSZEGZÉS:	11
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	12
MELLÉKLETEK.....	13
TULAJDONI LAP	29
TÉRKÉPMÁSOLAT	30

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Kovács J. u. 102. (hrsz: 675) sz. alatt lévő egyéb épület,
(gondozási központ és civilház)

POLGÁRŐRSÉGI IRODARÉSZ

forgalmi érték meghatározásáról

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 összevetése alapján került meghatározásra.

A 2023. szeptember 04-én megtekintett állapotban

7.200.000,- Ft

azaz: Hétmillió-kétszázezer 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, 2023. szeptember 07.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesáfonya, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30

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

ELŐZMÉNYEK:

Az értékebecslést az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási iroda részéről történt megrendelés alapján került sorra, hasznosítás esetére, az ingatlanrészhez kapcsolódó adminisztratív kötelezettségek alátámasztása céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2023. 09. 04.

Az értékelés során felhasznált dokumentumok:

Az ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai

valamint a helyszíni szemle során felvett állapotrögzítő jegyzet és fotó felvételek

AZ ÉRTÉKELO VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékebecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások, valamint a helyszínelés során rögzített megállapítások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem az ingatlanon a közelmúltban végbement bérleti és műszaki állapotában bekövetkezett változásokat, a kezelési tevékenységgel összefüggésben 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 értékmeghatározások 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 bevételeit 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 (tiszt) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A tárgyi ingatlanra jellemző jelenlegi használat megismerésére helyszíni szemlét tartottam, mely a következőképpen vázolható:

Eger-Felnémet városrészben a városból kivezető 25. számú főúttól Ny-i irányba, vele közel párhuzamos Kovács Jakab út, a 102. sz. alatti egyéb épületként nyilvántartott, valóságban gondozási központ és civilházként funkcionáló ingatlanon belül, a Polgárőrség civil szervezet által használt iroda része képezi az értékelés tárgyát.

A Megbízó információja alapján ezen ingatlanrész használatra kívánja átadni a nevezett szervezet felé.

Az értékbecslés, ezen ingatlanrészre érvényes forgalmi érték meghatározására (földterület nélküli állapotában) terjed ki.

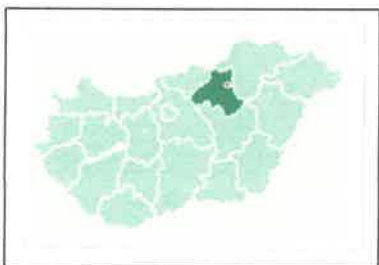
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.:	675
Az ingatlan címe:	Eger, Kovács Jakab u. 102.
Megnevezés:	kivett egyéb épület, valóságban gondozási központ és civilház
Terület:	1.503 m ²
Értékelt ingatlanrész területe:	28 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben

Az ingatlannyilvántartás további részletei a csatolt tulajdoni lap tartalmazza

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"t
Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021. jan. 1.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



Eger címere

KIVONAT A VÁROS KÖZELMÚLT TÖRTÉNETÉBŐL:**A 20. századtól napjainkig**

A századforduló után Egerben az iskolaváros jelleg dominált, iskolai és más kulturális intézményei miatt a „magyar Athénak” is nevezték. 1904-ben nyílt meg Eger első kőszínháza, megkezdték a csatornázást és az egyéb közművek építését is. Az első világháború után lassan indult újra a gazdasági élet. 1925-től újra nagy építkezések kezdődtek. Az Egri csillagok népszerűsége ösztönzőleg hatott a vár régészeti ásatásainak megkezdésére is. 1933-ban az országban az elsők között Eger is engedélyt kapott gyógyfürdő építésére.

A második világháború alatt, 1944 őszén a visszavonuló német csapatok gyárakat, üzemeket szereltek le, elhajtották az állatokat, megrongálták a vasútállomást, felrobbantották az Eger-patak valamennyi hídját. A szovjet csapatok november 30-án vonultak be a városba. December 12-én német repülők bombázták és gépfegyverrel lőtték a város belterületét, 20 ház összedőlt, 33 ember meghalt, 87 megsebesült. A második világháború után sok épületet emeltek szerte a városban. 1961-ben a városhoz csatolják Felnémetet. A 70-es évektől egymás után nőttek ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelházai. A Belvárosban felépítették az odáig egységesen barokk arculatú Dobó téri áruházat és új külsőt kapott a Gárdonyi Színház is (ezt azóta ismét átépítették). A 80-as évekre elkészült a 25-ös főútnak a Belvárost elkerülő szakasza, ezután a Széchenyi út déli szakaszáról és a Belváros legtöbb utcájából kitiltották a közforgalmat.

1968-ban a barokk belvárost védetté nyilvánították, és ezzel több más várostól eltérően megkímélték a további, oda nem illő épületek beépítésétől. 1978-ban a települést a helyi műemlékek védelméért Hild János-díjjal tüntették ki. A városvédő tevékenység elismeréseként Egerbe került az ICOMOS (Történelmi Városok és Falvak Nemzetközi Bizottsága) magyarországi székhelye. Az 1990-es évektől elsősorban a külvárosokban építkeznek. Új lakóparkok jöttek létre, a Felnémet-Pásztorvölgyi és a Napsugár utcai. A Bitskey Aladár

Uszodát Makovecz Imre tervezte. Felnémet és Eger között bevásárlónegyed épült számos nagy áruházzal. Elkészült a déli elkerülő út, és ezzel párhuzamosan sokat fejlődött az Egri Ipari Park is. 2008 márciusában Egert is elérte a plázahullám, megnyílt Észak-Magyarország egyik legnagyobb bevásárlóközpontja, az Agria Park.

Eger egykoron katonaváros volt. A Dobó István Laktanya 2007-es bezárásáig sok alakulatnak adott helyet. Az első alakulat 1853-ban került Egerbe. A Császári-és királyi 60. Gyalogezred, ami 1918-ig állomásozott itt. Az első világháborút követően a Magyar Királyi Honvédség 14. Dobó István Gyalogezrede állomásozott a laktanyában.

A háborút követően a Magyar Néphadsereg 6. Gépkocsizó, majd Gépesített Lövészezrede mondhatta magának a laktanyát. 1963-ban költözött Hatvan-Nagyombosról Egerbe a 24. Felderítő Zászlóalj, ami a gyöngyösi Gépkocsizó Lövészadosztály felderítő alakulata volt. A 6. Gépesített Lövészezredet először harckocsiezreddé alakították át, majd összevonták a verpeléti 35. Harckocsi Ezreddel, és ez 1991-ben Kalocsára költözött.

2007-ben a MH 24. Bornemissza Gergely Felderítő Zászlóalj Debrecenbe került áthelyezésre, ahol a MH 5. Bocskai István Lövészdandár felderítő alegysége lett. Az átdiszlokáció során az alakulat közel 50%-a nem vállalta a költözést. A zászlóalj távozása után a 116 éves Dobó István Laktanyát bezárták.

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 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 tízeletemes 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.
- **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.

AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:



Az ingatlan fekvése:

Eger belterületén a felnemeti városrészen a városból Bélapátfalva – Szilvásvárad települések felé kivezető 25 sz. főútvonaltól keleti irányba közel párhuzamos fekvésű, Kovács Jakab u. 102. sz. alatti egyéb épület besorolású ingatlan irodarésze kerül értékelésre.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott útról mentén.

Terepviszonya:

Közel sík fekvésű terület.

Beépítése:

Részben beépített terület.

Közműellátása

Az ingatlan rendelkezik víz, villany, gáz és szennyvíz közmű bekötéssel.

Kerítettsége:

Részben kerített terület.

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:

Értéknövelő tényezők:

- Városrészen belüli kedvező fekvése, megközelíthetősége
- Térség közművesítettsége magas fokú
- Részben felújított állapot

Értékcsökkentő tényezők:

- Nem önálló ingatlanrész, közműellátása központilag történik.
- Padlóvonal magasságában vizesedés látható.

Összehasonlító adatok irodaházias ingatlanra:

Helyszín	terület m2	állapot	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Bethlen G. u. II. em-i	46	jó állapotú	30 000 000	0,80	521 739
Balassi u. fsz-i	61	újszerű	42 000 000	0,75	516 393
Belváros közeli fsz-i	37	jó állapotú	26 900 000	0,70	508 919
Belváros fsz-i	27	felújított	22 900 000	0,60	508 889
Pláza közeli tetőtéri	89	szinvonalas	36 000 000	1,25	505 618
Átlagos forgalmi érték					512 312
József A. út telekkiegészítésre szánt területre jellemzően					
korrekciós szorzó	kínálati ár		-5%		korr. fajl. érték
	területi fekvés		-15%		
	nem önálló ingatlan		-15%		
	nincs önálló közműbekötése		-15%		
	korrekciós szorzó:		-50%		
	Javasolt fajlagos érték Ft/m2:				256 156
	m2				
Irodarész területe	28,00				7 172 363
Kerekítve					7 200 000

ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével az ingatlan forgalmi értéke:

7.200.000,- Ft

azaz: Hétmillió-kétszázezer forint.

Eger, 2023. 09. 07.

MATINA FERENC
 ingatlanok, gépek, eszközök
 vagyonértékelése, közvetítése
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Nyilvántartási szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-2-30

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 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 helyszínen lévő bérlő képviselőjében eljáró 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 pályázatban 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 értékcsökkenésre sem történt utalás. A Megbízó tájékoztatásra került, hogyha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2023. 09. 07.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Alaprajzi vázlat

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyoneértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Aláírás: Ferenc

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Épület utcai nézete



Kovács J. u. utcakép részletek



D-i, udvari homlokzat



Falvizesedés a homlokzati részekben



Iroda bejárata



Előtér részletek



Iroda részletek

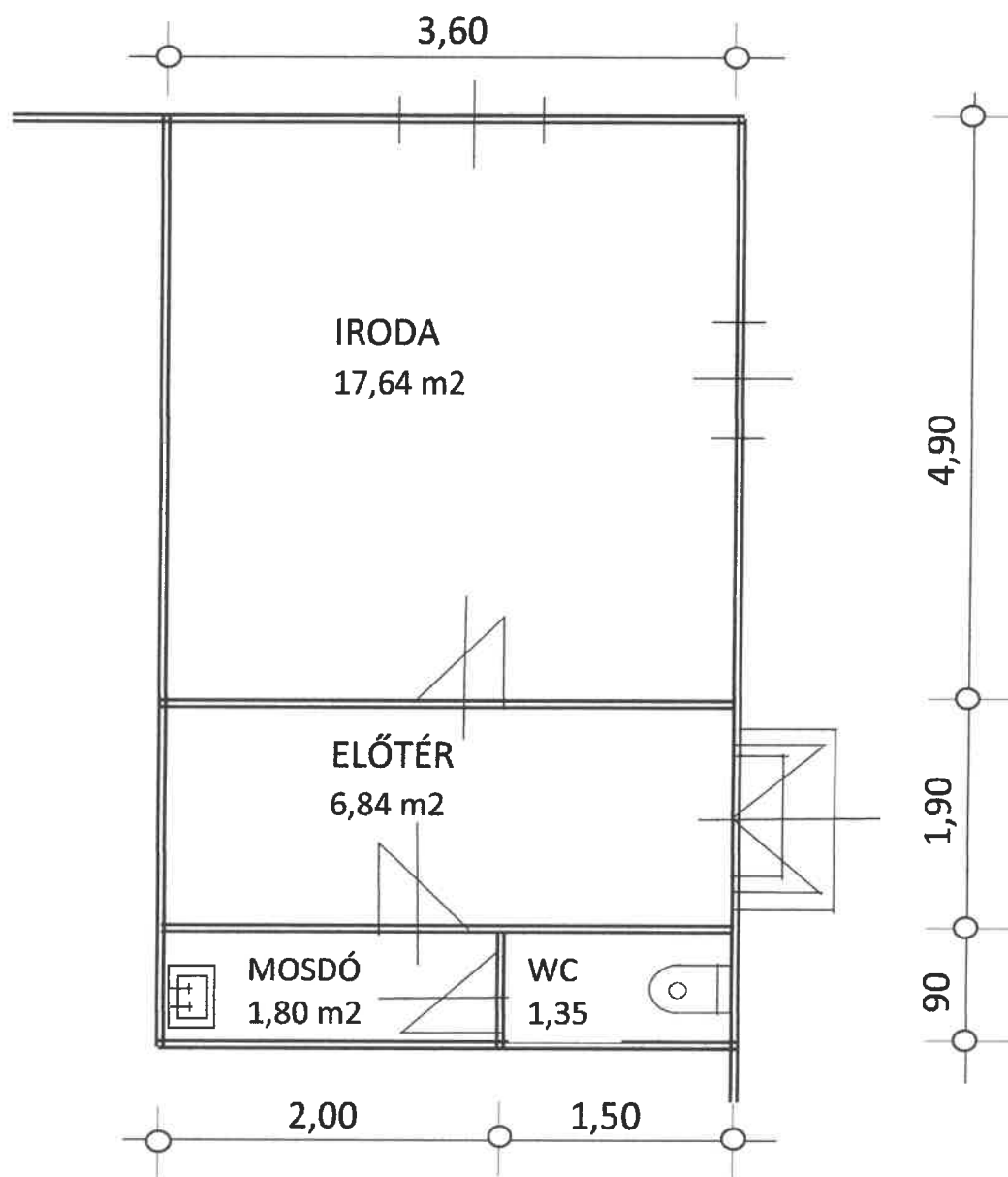


Belső oldal falvizesedése



Előtér, mosdó, WC részletek

KOVÁCS JAKAB UTCA



ALAPTERÜLET: 27,63 m²

KOVÁCS JAKAB U. 102.

IRODA

ALAPRAJZI VÁZLAT