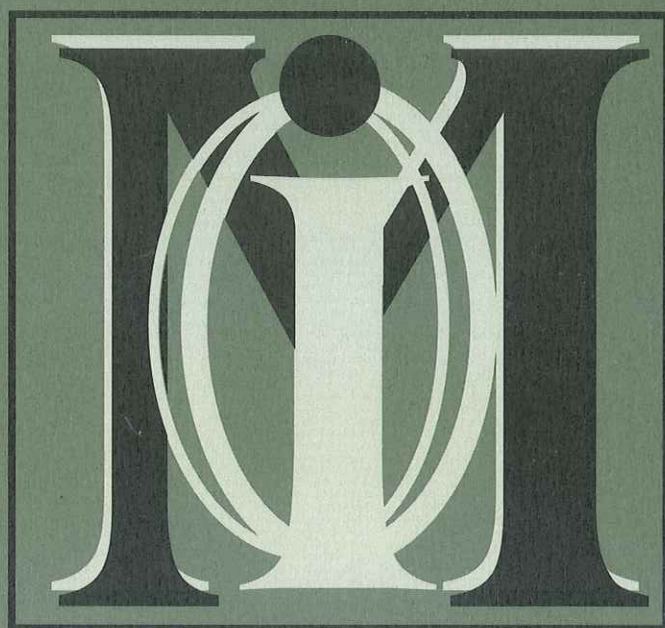




EURO – IMMO

A Magyar Ingatlanszövetség tagja



Az év ingatlanértékelője

2000.

2002.

2005.



Cégünkéről ...

Tevékenységünket az MHB-IMMO Rt. keretei között, 1992-ben kezdtük meg. Alapításkori tevékenységi körünk különösen a fő tulajdonos (Magyar Hitel Bank Rt.) ügyfélköréhez kapcsolódó vagyonértékelési, ingatlanforgalmazási, ingatlanfejlesztési, és befektetési tanácsadói feladatok ellátására terjedt ki.

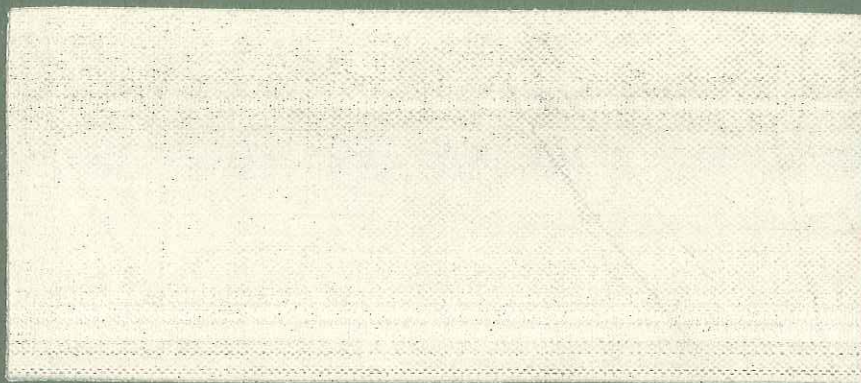
Elnök-vezérigazgatónk, Mehrli Pétert 1996-ban a Magyar Ingatlanszövetség elnökévé választották, mely tisztségében ez idő óta 3. alkalommal választották újra.

2000. májusában új stratégia került elfogadásra, melynek következményeként a folyamatosan erősödő üzleti aktivitással működő ingatlan és vagyonértékelési tevékenység önálló társaságba, az Euro-Immo Expert Kft-be került.

Fő tevékenységét a banki hitelnyújtáshoz kapcsolódó értékelési és műszaki ellenőrzési feladatok jelentik, de számos megbízás kapcsolódik ingatlanértékesítéshez, illetve fejlesztési tevékenység előkészítéséhez.

Működésünk kezdete óta folyamatos a tagságunk a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamarában és a Magyar Ingatlanszövetségben.

Magyarországon az elsők között kötöttük meg szakmai felelősségbiztosításunkat, 2006-ban pedig bevezettük az MSZ EN ISO 9001:2000 minőségirányítási rendszert az ingatlan értékbecslés területére.



Évi több mint 10 000 ügyfelünk minőségi kiszolgálása elsőrendű célunk.

EURO-IMMO

Expert

1065 Budapest, Nagymező u. 4.

Tel.: (06 1) 413-7504, (06 1) 413-7505, (06 1) 343-0627

Fax: (06 1) 343-0674, (06 1) 322-9459

E-mail: expert@euroimmo.hu



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2120 Dunakeszi, Dombliget lakópark
7502/162 hrsz. alatti épülő ingatlanról – fv1**

Szobaszám:	lásd az egyes lakásoknál
Igényszint általánosan:	építés alatt, várhatóan igényes
Készültségi szint (%):	55 %
Egyedileg értékelendő elemek:	-

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Dunakeszi a főváros északi kapujában található, dinamikusan fejlődő 30 ezres lélekszámú település, Bp. közigazgatási határától alig 5 km-re található. Gépkocsival a 2-es vagy 2/A utakról közelíthetjük meg. Tömegközlekedéssel az Árpád-híd kb. 25 perc, vonattal a Nyugati-pu. kb. 20 perc. Az értékelt ingatlan Dunakeszi keleti részén, az épülő Dombliget lakóparkban található. A Dombliget lakópark a Kossuth Lajos utcától D-re, a Tóváros lakóparkkal szemben található. Környezetében jellemzően üres építési telkek, ill. éítés alatt álló családi- és társasházak találhatók. Az utcák még nem kialakítottak, de az összes közmű a helyszínen van. Az alapellátást biztosító intézmények és szolgáltatók 5-600 m-en belül megtalálhatóak.

A városon belül ezen terület fejlesztés alatt áll, megítélése jó. A területen a hasonló ingatlanok piaca jó, jellemzően a kereslet dominál a vizsgált ingatlan típus iránt. A közelmúltban a környezetben lévő épületben lévő lakások értéke az inflációt követő mértékben növekedett. Értékesíthetősége: jó.

A létesítendő épület egy fszt. + emelet + magas tetős szintkialakítású, hagyományos technikával épülő, nem alapincézett 6 lakásos társasház. Jelen szakvéleményben a teljes épület értékelésre kerül. A fszt-en 1 db belső kétszintes, ill. 2 db önálló, az emeleten 2 db önálló, ill. a tetőtérben 1 db lakás kerül kialakításra. A tetőtérben a padlásrészen tárolók is kialakításra kerülnek. Az épület alapozása vb. sávalappal, szigetelése bitumenes vastaglemezzel készült. Szerkezeti falazata PTH-30 N+F falazóblokkból, a válaszfalak PTH akusztikus téglából készülnek. Az épület fűdém szerkezete 'E' gerendás, 'EB' béléstestekkel. A tető alakját tekintve nyeregtető, cserépfedéssel. A gépészeti alapszerelések készen vannak. Aljzatbetonozás részben elkészült (ahol igény volt rá, ott a padlófűtés alapcsővezése is elkészült). Belső vakolások a tetőtéri lakást kivéve készen vannak. A külső homlokzat ún. dryvit hőszigetelő rendszerrel ellátott, kizárólag a színezés van hátra. Bádorgozási munkák, korlátok készítése.

Komplett műszaki tervdokumentáció az első szakvéleményben mellékelve.

Alapító okirat, ill. költségvetés mellékelve.

Készültségi fok ~ 55 %.

A műszaki leírásban és a rajzon néhány kisebb elírás van. Az alaprajzon szereplő értékeket fogadjuk el helyesnek.

HELYISÉGLISTA					
Az ingatlan címe: 2120 Dunakeszi, Dombliget lakópark, 7502/162 hrsz.					
Hrsz: 7502/162			Azonosító:		
Megnevezés	Alap- terület	Megnevezés	Alap- terület	Megnevezés	Alap- terület
	m ²		m ²		m ²
1. lakás		2. lakás		3. lakás	
nappali-konyha	22,58	nappali-konyha	27,16	nappali-konyha	22,58
szoba	13,60	kamra	3,20	szoba	13,60
félszoba	8,21	előszoba	4,71	félszoba	8,21
félszoba	7,86	fürdőszoba	5,32	félszoba	7,86
fürdőszoba	5,05	félszoba (em.)	11,56	fürdőszoba	5,05
előszoba	6,86	félszoba (em.)	7,15	előszoba	6,86
wc	1,17	félszoba (em.)	7,48	wc	1,17
		fürdőszoba (em.)	4,60		
		gardrob (em.)	6,05		
		lépcsőház (em.)	4,64		
Lakótér összesen:	65,33	Lakótér összesen:	81,87	Lakótér összesen:	65,33
ÖSSZES LAKÓSZINT		212,53			
1. lakás terasz		2. lakás terasz		3. lakás terasz	
terasz	8,20	terasz	9,00	terasz	8,20
		erkély	7,20		
Terasz összesen:	8,20	Terasz összesen:	16,20	Terasz összesen:	8,20
ÖSSZES ALAPTERÜLET		245,13			

HELYISÉGLISTA					
Az ingatlan címe: 2120 Dunakeszi, Dombliget lakópark, 7502/162 hrsz.					
Hrsz: 7502/162			Azonosító:		
Megnevezés	Alap-terület <i>m²</i>	Megnavezés	Alap-terület <i>m²</i>	Megnavezés	Alap-terület <i>m²</i>
Közös tér				Padlás	
lépcsőház	14,04			padlás/tárolók	57,10
előtér	9,60				
lépcsőház (em.)	14,04				
lépcsőház (tt.)	4,10				
Közös tér összesen:	41,78		0,00	Padlás összesen:	57,10
ÖSSZES LAKÓSZINT		98,88			
Terasz összesen:	0,00	Terasz összesen:	0,00	Terasz összesen:	0,00
ÖSSZES ALAPTERÜLET		98,88			

KÉPEK



Utcafronti homlokzat



Hátsó, kert felőli homlokzat



Utcakép és utcafronti homlokzat



Oldalsó homlokzat



Környezet



Környezet



1-es számú, fszt-i lakás nappali - konyha



Nappali-konyha (1.)

Előszoba-közlekedő (1.)



Szobák az 1-es számú lakásban



Fürdőszoba (1.)



WC (1.)



Terasz (1.)



2-es számú, kétszintes lakás nappali – konyha (fszt.)



2-es számú, kétszintes lakás fszt-jén előszoba, fürdőszoba és a belső lépcső



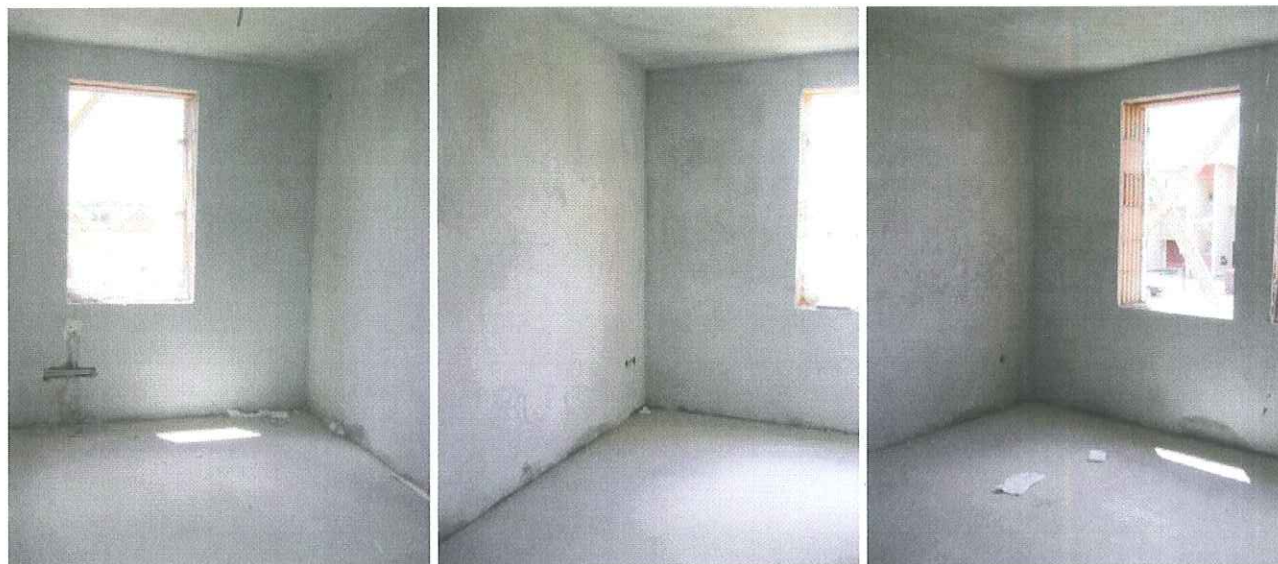
2-es lakás emeleti részén szobák



2-es lakás emeleti rész (fürdőszoba, közlekedő és az erkély)



3-as számú, fszt-i lakás nappali - konyha



3-as számú lakásban a szobák



Közlekedő (3.)

WC (3.)



4-es számú, emeleti lakás nappali - konyha



4-es lakás szobái

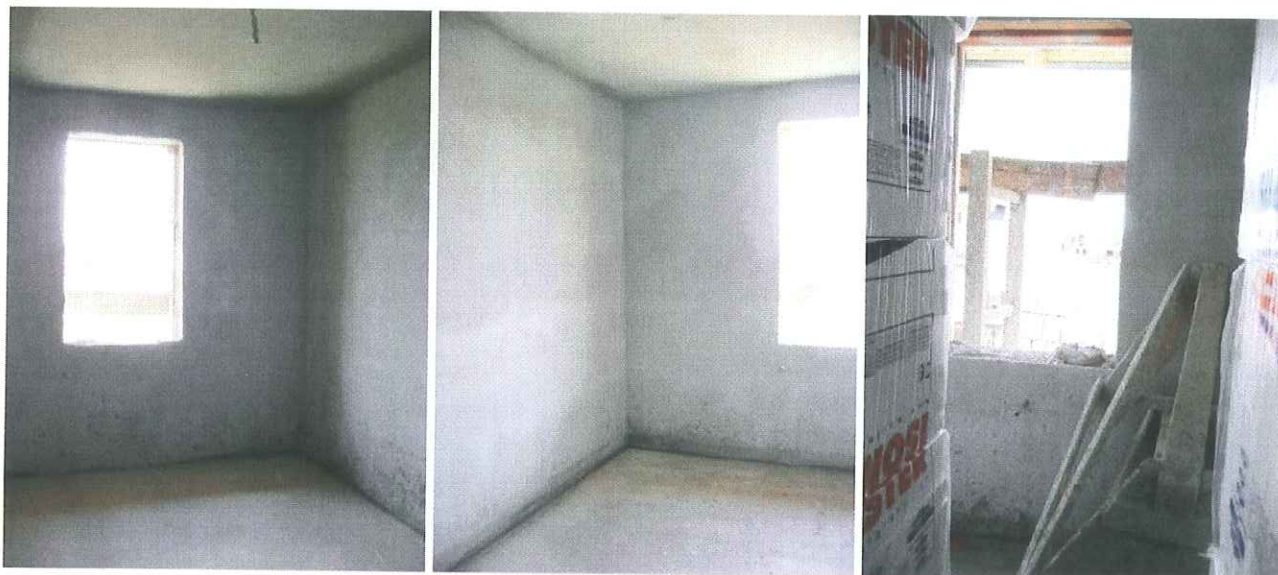


Fürdőszoba (4.)

Közlekedő (4.)



5-ös számú, emeleti lakás nappali - konyha



5-ös számú lakásban a szobák



Fürdőszoba (5.)

Közlekedő (5.)



6-os számú, tetőtéri lakás nappali - konyha



6-os számú, tetőtéri lakás nappali - konyha



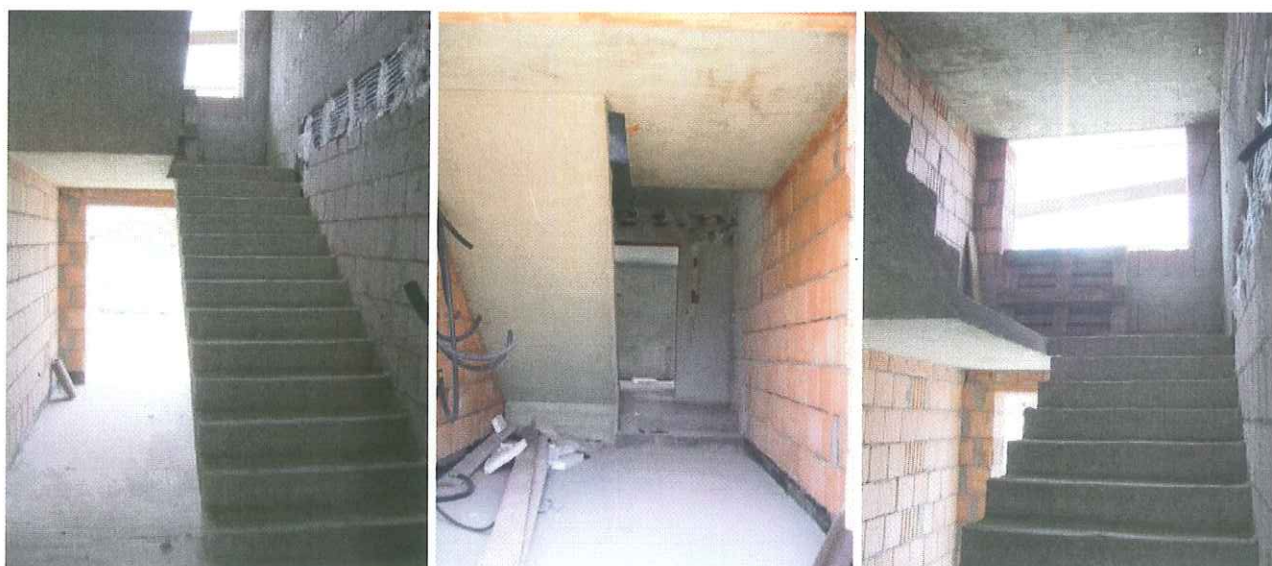
Szobák a tetőtéri, 6-os számú lakásban



6-os számú lakásban a fürdőszoba, WC és a közlekedő



6-os számú lakás közlekedő és az erkély



Lépcsőház



Lépcsőház



Lépcsőházban elektromos kábelezés



Tetőtéri tárolók közlekedője és tároló



Tetőtéri tárolók



Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése