



Matina Ferenc

ingatlanok, gépek, eszközök

vagyonerőtelcelése, közvetítése

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/99-72-194 e-mail: matinaf56@gmail.com

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**3300 EGER, ÁRNYÉKSZALA U. 42. HRSZ: 2794
(VOLT) ÁRUHÁZ
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2023. OKTÓBER

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
I. ELŐZMÉNYEK:.....	4
II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:.....	4
III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	6
III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI	11
III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:	11
IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:	12
IV.1. HELYISÉG LISTA	13
IV.2. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE	14
V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:.....	16
V/1. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:.....	17
V/2. ÖSSZEGZÉS:	17
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	18
VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	19
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	
TÉRKÉPMÁSOLAT	
MŰSZAKI ALAPRAJZ	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger, Árnyékszala u. 42. sz. alatti

KÖZÖSSÉGI HÁZ (volt áruház)

ingatlan forgalmi értékbecsléséhez.

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 forgalmi értéke a 2023. október 10-én megtekintett állapotban:

49.551.000,- Ft

azaz: Negyvenkilencmillió-ötszázötvenegyezer forint.

Eger, 2023. október 12.

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

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

I. ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítésére az Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal részéről érkezett megrendelés alapján készült.

Célja, bérbeadás esetére, bérleti díj megállapítás felhasználásához.

A helyszínelés időpontja 2023. október 10.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- az ingatlan tulajdoni lap másolata,
- az épület műszaki alaprajza

II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:

Az értékbecslést 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 bérlői és műszaki állapotában bekövetkezett változásokat, a helyszínen jelen lévő tulajdonos részéről elhangzott szóbeli információkat, az 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 12 %-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:

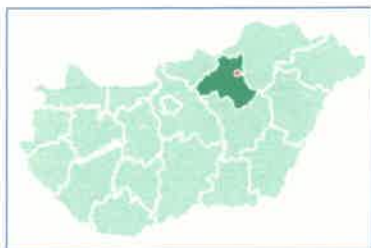
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, 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 (tiszta) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A jelenleg üres állapotban, de közösségi ház, irodák, illetve egyéb tevékenységre folytatására továbbra is alkalmas ingatlan esetében, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Községi házak ingatlanpiaci forgalma gyakorlatilag nincs. Környezetében kizárólag lakóházak találhatók. Ennek megfelelően az értékelés, **a családi házas ingatlanok piaci összehasonlító adatainak 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 ide látogatók számára. Eger várost körülvéő 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
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,241 km ²
Népesség:	52.898 fő (2019. jan.)
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 Athénnek” 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 arculattól idegen 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 áruházal. 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 átdislokáció 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. Hajdan a vár alatt (déli irányban) egy Almagyar nevű különálló falu volt, erről kapta nevét a keleti dombon települt városrész, de ez nem jelent folytonosságot. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több épülete (a C és a D), valamint a kollégium épülete.

Almár a legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házak találhatók itt.

Belváros Eger belvárosát gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a több száz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Egyetem főépülete, a Líceum, az autóbusz-pályaudvar, valamint ide költözött a Kepes György Vizuális Központ is. A Belváros festőiségét javarészt középkorból megmarad utcaserkezete és számos barokk illetve neobarokk, eklektikus épületének finom feszültsége adja.

A **Berva** lakótelep az egykori egri Finomszerelvénygyár (Berva Rt.) dolgozóinak épült, 1954-ben. A recski kényszermunkatábor foglyai építették kényszermunka keretében. Felnémet városrész északkeleti részén található. Felnémet 1961-es Egerhez való csatolásáig ezen városrészhez tartozott, ekkor még hivatalos neve is Felnémeti lakótelep volt. Két lakótelep volt, az I. és a II. számú. A II. lakótelepen volt a gyár igazgatójának, főmérnökének, az igazgató gépkocsivezetőjének és más fontos embereknek a szolgálati lakása, kertes, földszintes sorházakban. Az I. sz. – a köznyelvben gyakran csak „ötös” lakótelepként emlegetett (eleinte 5 ház állt csak) – lakótelepen a gyár dolgozói kaptak lakást. Az I. sz. („ötös”) lakótelep szolgáltató házának földszintjén élelmiszerbolt, mozi, presszó és fodrászat (később fogászat) üzemelt, az emeletén bölcsőde és óvoda. A II. sz. lakótelep és a gyár között helyezkedett el a kultúrház és a két épületből álló munkásszálló (férfi és női épület). A gyári építkezéseken dolgozó munkások elszállásolására emelt alap nélküli, lapostetős, földszintes felvonulási épületekből később lakásokat alakítottak ki, amelyek már az 1980-as években használhatatlanok voltak, így lebontásra kerültek, egy kivétellel, mely ma háromlakásos sorház.

A „kettes” lakótelep mögött volt a vízház, ami biztosította a gyár részére a vizet. Korábban a lakótelep is innen kapta a kiváló minőségű forrásvizet, de a közelmúltban a városi vízműre kötötték a telepet. Az ötvenes években az ÁVH őrizte, az öröket német juhászkutyákkal megerősített felvezetőkkel vitték a helyszínre. A kutyák kenneljei a gyár bejáratánál, a hegyoldalban voltak. A vízháztól tovább haladva mintegy 500 méterrel található a Berva-völgyi Cserkészpark, és a Bagolyvár cserkészház. A Bagolyvár a szocializmus idején részben vendégházként, részben munkásszállóként üzemelt. Itt vendégeskedett több alkalommal Urbach László híres motorversenyző és motorkonstruktőr is. Mindig a kor fura járműveivel érkezett, pl. BMW Isettával.

A **Cifra hóstya** a Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltómúzeum, illetve Vitkovics Mihály szülőháza, a szerb parókia. Nevét a várost egykor körülvevő falrendszer Felnémet felőli szépen díszített kapujáról, a „Cifra kapuról” kapta. A megújuló városrész egyik színfoltja a Práff-malom épületét is magába foglaló Eventus Üzleti, Művészeti Középiskola épülete. A közel négyezer négyzetméteres területen a 104 fős Eventus Panziót, informatikai kabineteket, osztálytermeket, előadótermeket, tanárit találjuk. A húszas években épült Cifra iskolában kaptak helyet az intézmény alkalmazott művészeti szaktantermei.

Csákó egykori neve Szent István-város volt. Csendes kertvárosi negyed, nagyobb lakóházakkal. Nyugati oldalán találjuk az egri vasútállomást.

Az **Érsekkert** Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Északkeleti csücskében zenepavilon épült (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). Délnyugati részébe sportlétesítmények épültek – stadion, vívóklub, teniszkлуб és a Dr. Kemény Ferenc Sportcsarnok várja a mozogni, drukkolni vágyókat.

Felnémet a múlt század második felében Egerhez csatolt település megőrizte falusias jellegét. Valaha itt volt a (mai nevén) Felsőtárkányi Állami Erdei Vasút belső végállomása az egri Faraktár végállomás megszüntetése után.

Felsőváros a rendszerváltás előtt Csebokszári lakótelep névvel született városrész, elsősorban négy- és tízeletemes épületekkel. Itt él Eger lakosságának körülbelül egyharmada. Három középiskolának is otthont ad, a Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskolának, a Neumann János Középiskola és Kollégiumnak, valamint a Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskolának.

A **Hajdúhegy** az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed, északi részében főleg emeletes házakkal.

A **Hatvani hóstya** a városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házak találhatók. Itt találjuk Eger egyetlen református templomát, valamint a városi stadiont.

Az **Ipari park** a rendszerváltoztatás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt, sok száz munkahelyet biztosítva a környéken lakóknak.

Károlyváros Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár átalakításából született Agria Park Bevásárló- és Szórakoztató Központ, az Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre. A Vörösmarty út és Barkóczy utca közé eső része Alsó-Károlyváros.

Lajosváros Eger déli városrésze, több középiskola (Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium; Egri Kereskedelmi, Mezőgazdasági, Vendéglátóipari Szakközép-, és Szakképző Iskola és Kollégium) és kollégium épült ide. Kertvárosi jellegű városrész a főút mentén sok emeletes házzal.

A **Maklári hóstya**, Tihamér a legtöbb új épülettel (nagyrészt társasházakkal) rendelkező városrész. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.

A Pásztor-völgy egy fiatal kertvárosi negyed Felnémet nyugati részén. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Thoma Emőke tervezte.

Ráchegy A belváros északi határán fekvő városrész, hajdan az itt megtelepült rácok, azaz ortodox szerb és görög lakosság lakta. Legjelentősebb épülete a Rác templom

A **Rác hóstya** a Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében borászatok épültek.

Szent Miklós-város A Széchenyi utca közúti részével párhuzamosan, attól Nyugatra fekvő keskeny sáv.

A **Szépasszony-völgyben** országos hírnévű pincék vannak; ez az egri borvidék világszerte ismert „fellegvára”.

Tetemvár az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. A ma álló ú.n. belső vártól keletre fekszik. Szintén kertváros.

A **Tihamér** valaha a városfalon kívül fekvő, különálló falu volt.

A **vár**, Magyarország egyik leglátogatottabb történelmi emléke, bemutatóhelye.

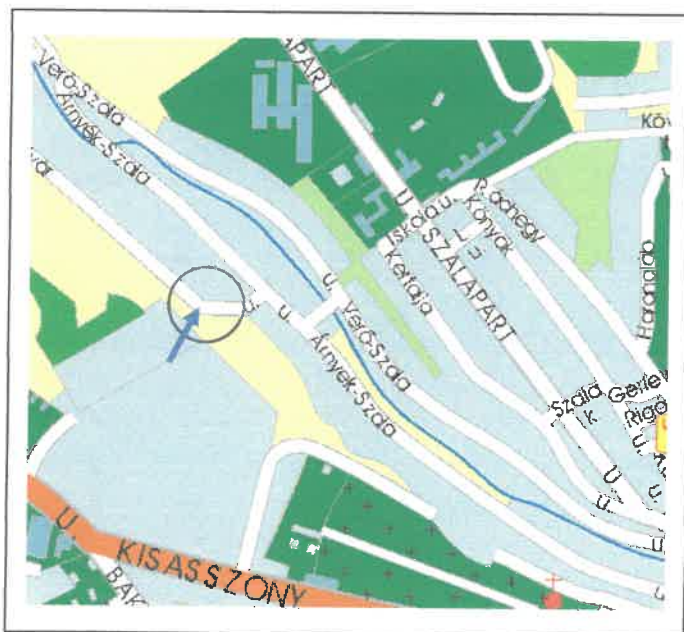
Vécsey-völgy az Almagyar-dombtól északra találjuk, ugyancsak kertváros, tele panziókkal és apartmanokkal, lakóparkokkal. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Eger>

III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Hrsz.:	2794
Az ingatlan címe:	Eger, Árnýékszala u. 42.
Megnevezés:	(volt) Áruház
Terület:	400 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben

Az ingatlant gázvezetékjog terheli 24 m² területre,
jogosult OPUS TIGÁZ Zrt. Hajdúszoboszló Rákóczi F. u. 184

III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:**Az ingatlan fekvése:**

Eger ÉK-i részén az un. Ráchóstya városrészen lévő Verőszala úttal párhuzamos fekvésű Árnýékszala út mentén lévő sarok ingatlan.

A beépített rész síkra rendezett, az utca DK irányba lejtős adottságú.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott úton, a viaduktnál Verőszala út felé történő elágazáson keresztül, a vele közel párhuzamos fekvésű Árnýékszala úton található. Autóbusz megállótól cca: 500 m-re fekszik

Beépítettsége:

Utcai frontvonalon zárt sorúan megépített épülettel történt

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű gerincvezeték bekötésre került.

Kerítettsége:

Kerített épülettel határolt terület.



IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	n.a. (1967 ÁFÉSZ)
Felújítási/átépítési éve:	1988/2002/2015
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	kő, gázszilikát falazó blokk és tégl
födémek	fafödém, bővítés vb. gerendás födém
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap, gress lap,
homlokzat	utólagos külső hőszigetelés, nemesvakolat
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	műanyag ablakok, belső fa ajtók,
üvegezés	hőszigetelt síküveg,
héjazat	cserép fedés,

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 - 400 V
fűtés	gázközponti padló- ill. radiátoros fűtés
vízellátás	városi hálózat
melegvíz	központi gázbojler
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot: 75 %

IV.1. HELYISÉG LISTA

Eger, Árnyékszala u. 42.					
Azonosító	Helyiség megnevezése	Alapterület m2	Redukció szorzó	Redukált ter. m2	Burkolat
Közösségi ház					
	szélfogó	3,43	1,00	3,43	
	porta	3,62	1,00	3,62	
	raktár	3,16	1,00	3,16	
	közösségi tér	54,47	1,00	54,47	
	konyha	14,01	1,00	14,01	
	előtér	4,50	1,00	4,50	
	mosdó	1,80	1,00	1,80	
	pissoire	1,46	1,00	1,46	
	férfi WC	1,48	1,00	1,48	
	mosdó	1,80	1,00	1,80	
	női WC	1,71	1,00	1,71	
	akadálymentes mosdó-WC	3,80	1,00	3,80	
	takarítószer	1,61	1,00	1,61	
	előtér-kazánház	5,45	1,00	5,45	
	öltöző	3,04	1,00	3,04	
	zuhanyzó	1,83	1,00	1,83	
	WC	1,38	1,00	1,38	
	rendőrségi szoba	17,84	1,00	17,84	
	Összesen	126,39		126,39	

IV.2. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: **KÖZÖSSÉGI HÁZ**(volt ABC áruház)
 azonosítási száma
 építési/részleges felújítási éve.....1967/1988/2002/2015.....
2. A létesítmény rendeltetése:
KÖZÖSSÉGI HÁZ (üres)
3. Főbb műszaki adatok:
 Beépített alapterület**126**.....m²
 Beépített szintterület**126**.....m²
 Beépített térfogat**340**.....lm³
 Szintek száma**1**.....db
 Épület párkánymagassága**3,14**.....m
 Terepszint (utcai).....**±0,00**.....m
 Földszinti padlószint**+0,30**.....m
4. **Szerkezetek ismertetése:**

Építési mód		Falazat anyaga		Födémszerkezet	
hagyományos	X3	tégla	X3	téglaboltozat	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
vasbetonváz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	kő	X3	fagerenda	X3
acélváz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	vasbeton	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fert-gerenda	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
közép blokkos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gázszilikát	X3	előre gyártott	X3
öntött falas	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	fa panel	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	monolit vb.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
könnyű szerk.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	egyéb	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	poroszsűv.boltozat	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet		Tetőhéjazat		Homlokzat	
fafedélszék	X3	cserépfedés	X2	utólagos hőszigetelt	X2
acél tetőszerkezet	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	palafedés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	nemesvakolat	X2
vb. tetőszerkezet	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	hullámpala	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	nyerstégla	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
lapos tető	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	fémlemez	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	kő, műkő	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
hőszigetelt magastető	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	rag. lemez fedés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	egyéb, burkolat	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Nyílászáró szerkezet		Padlóburkolat		Falburkolat	
fa szerkezetű	X2	beton	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	vakolt, festett	X2
fém szerkezetű	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	mozaiklap	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	csempe	X2
műanyag	X2	gresslap	X2	falkárpit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	mettlachi	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	faburkolat	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	szőnyegpadló	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	fémburkolat	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg	X2	fa	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	profilüveg	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

5. Szerkezetértékelési kódok:

1	Újszerű, igényes anyagokból, igényes kivitelben
2	Jó állapotú, 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	X2	egyedi	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gravitációs	X2
400 V	X2	központi	X2	gépi szellőzés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
törpe fesz.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	szilárd tüzelés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	klíma	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Vízellátás		olaj tüzelés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Egyéb	
közüemi	X2	elektromos tüzelés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gőz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
saját kút és vízmű	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gáztüzelés	X2	sűrített levegő	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Csatornázás		távhő ellátás	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	tűzivíz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
közüemi	X2	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	elektromos bojler	X2	teherlift	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gázvízmelegítő	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	daru	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X2	központi olajbojler	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	telefon	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
városi gáz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	távhő ellátás	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	telefax	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása

Volt ABC áruház épület, 2012 augusztus hónaptól használaton kívül, üres állapotban volt. Belső közösségi ház kialakítása, burkolatok, gépészeti berendezések és felszerelési tárgyak, nyílászárók, tetőszerkezet-, héjzat felújítása/cseréje 2015 évben történt, majd 2022 évtől szintén üres állapotban van. Fő tartószerkezeteknél statikai szempontból különösebb hiányosságok nem merültek fel a helyszínelés során. A főfalaknál a korábbi vizesedés jelei továbbra is kirajzolódtak, javításuk szükségszerű.

V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító családi házas ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger térségből:
 Felhasznált adatok forrása: Értékbecslő saját adatbázisa 2023

			Kód
1. Eger	Rác hóstya	családi ház	OT.O.
épület	100 m2		7831335
telek	303 m2		
közmű	összközmű		
fűtés	gázkonvektor		
állapot:	átlagos		
Kínálati ár:	34 900 000 Ft		
2. Eger	Eger-Felnémet	családi ház	OT.O.
épület	140 m2		7740304
telek	1412 m2		
közmű	összközmű		
fűtés	gázközponti+vegyes		
állapot:	átlagos		
Kínálati ár:	35 000 000 Ft		
3. Eger	Vécseivölgy	családi ház	IN.C.
épület	140 m2		33571326
telek	348 m2		
közmű	összközmű		
fűtés	gázközponti		
állapot:	felújított		
Kínálati ár:	54 900 000 Ft		
4. Eger	Egri út	családi ház	IN.N.
épület	140 m2		6407975
telek	1406 m2		
közmű	összközmű		
fűtés	gázközponti		
állapot:	felújított		
Kínálati ár:	44 900 000 Ft		
5. Eger	Kapás utca	családi ház	IN.N.
épület	110 m2		6467674
telek	632 m2		
közmű	összközmű		
fűtés	gázkonvektor		
állapot:	felújítandó		
Kínálati ár:	37 900 000 Ft		

Megjegyzés: az összehasonlító adatok ÁFÁ-t nem tartalmaznak. a telekértéket tartalmazzák.

V/1. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító adatok korrekciójása (%) vizsgált ingatlan fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Területi fekvés	Rác hóstya	0	Felnémet	15	Vécseyvölgy	0	Egri út	0	Kapás utca	-10
Épület	100	0	140	0	140	0	140	0	110	0
telek nagyság	303	0	1412	5	348	0	1406	5	632	0
közművek	összközmű	0	összközmű	0	összközmű	0	összközmű	0	összközmű	0
fűtési mód	konvektor	5	gázközponti	0	gázközponti	0	gázközponti	0	gázkonvektor	5
műszaki állapot	átlagos	10	átlagos	10	felújított	0	felújított	0	felújítandó	20
Kínálati ár (e Ft)	34 900	-5	35 000	-5	54 900	-5	44 900	-5	37 900	-5
Fajlagos ár (Ft)	349 000		250 000		392 143		320 714		344 545	
Korrekció össz:		10		25		-5		0		10
Korr. fajlagos ár	383 900		312 500		372 536		320 714		379 000	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²):	354 698
--	----------------

Fajlagos érték korrekciójása vizsgált ingatlan érték meghatározásához

Cím:	Eger, Árnyékszala u. 42.				Megjegyzés
	terület (m ²):	red. szorzó	redukált terület		
(volt) áruház	126		127		Közel teljes felújítása 2015 évben történt, helyenként falvizesedés, vakolatmálladozás jelenséggel. Fűtése részben padlófűtés, részben radiátoros kialakítású.
területi fekvés		5%			
többfunkciós hasznosítású		10%			
falvizesedési jelenség		-5%			
Korr. összesen:		10%			
Korr. fajlagos érték		390 168	49 551 341		
Forgalmi érték:			49 551 000 Ft		

Megjegyzés: A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz

V/2. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők, valamint az ingatlan egyéb hasznosításában rejlő kockázati tényezők, illetve annak várható ráfordítás nagyságát figyelembe vételével az ingatlan értéke:

49.551.000,- Ft

azaz: Negyvenkilencmillió-ötszázötvenegyezer forint.

Eger, 2013. 02. 06.

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

Matina Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő

VI. 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 Bérő 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 pályázatban 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.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap
Térképmásolat

Eger, 2013. 02. 06.

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

Matina Ferenc

VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Árnyékszala út utcaképek, homlokzatok



Udvari homlokzat



Udvar nézete



Utcafronti bejárat



Előtér, porta bejárat



Falvizesedések



Közösségi tér részletek



Raktár



Konyha részletek



Akadálymentes mosdó-WC



Takarítószer tároló



Női mosdó-WC részletek



Férfi mosdó



Pissoire részlet



WC részlet

Bejárat a kazánház, rendőrségi iroda felé





Kazánház vizesedése



Mosdó, zuhanyzó bejárata



Zuhanyzó és



WC részlet



Öltöző részlet



Rendőrségi szoba részletek



Szoba vizesedése



Heves Vármegyei Kormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/58416/2023

2023.10.09

EGER

Szektor : 53

Belterület 2794 helyrajzi szám

3300 EGER Árnýékszala utca 42. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett áruháza

0

400

0.00

4. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37355/2013.05.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43690/1993.11.03

Gázvezetési szolgalmi jog

24 m2 területre.

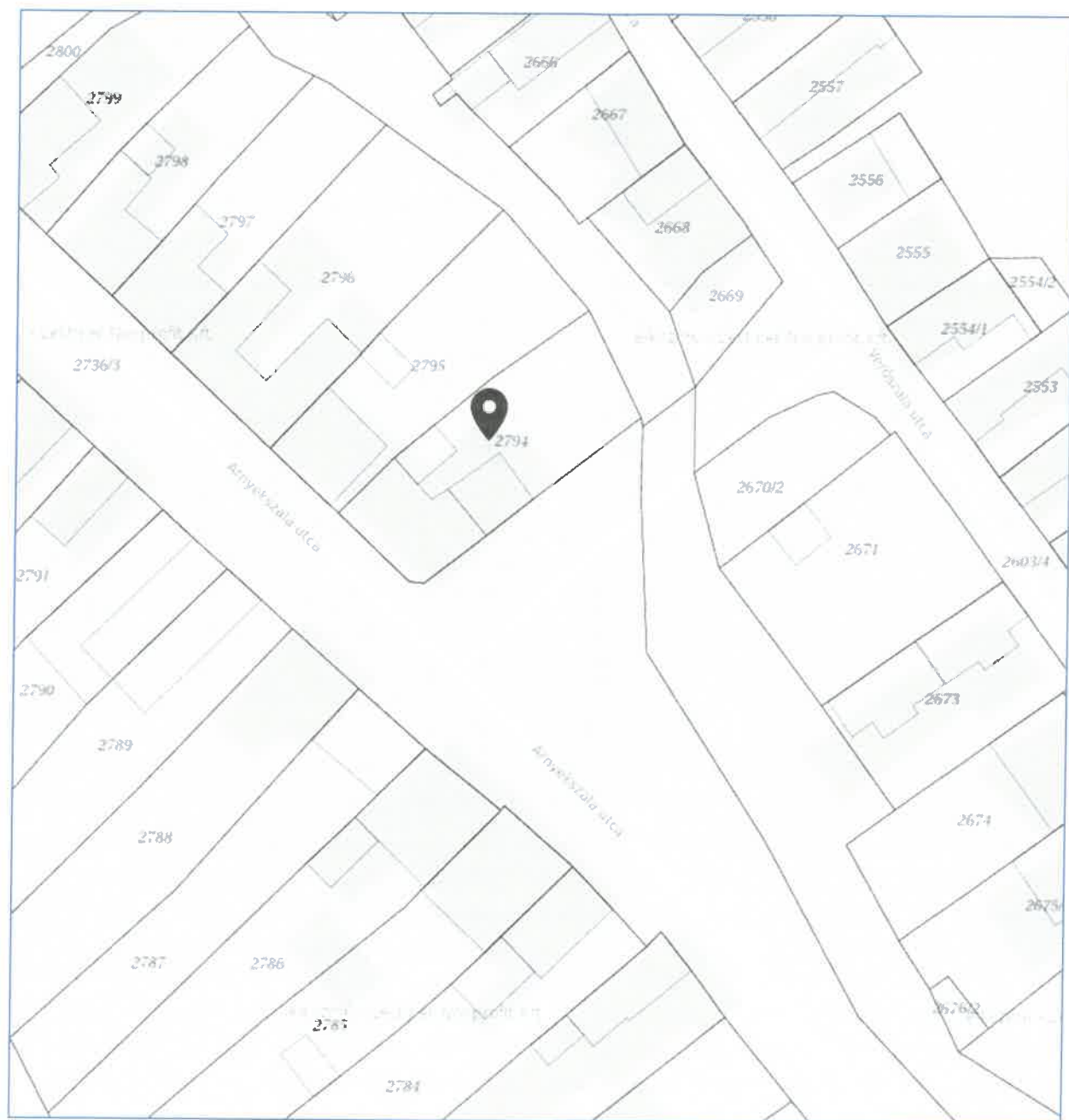
jogosult:

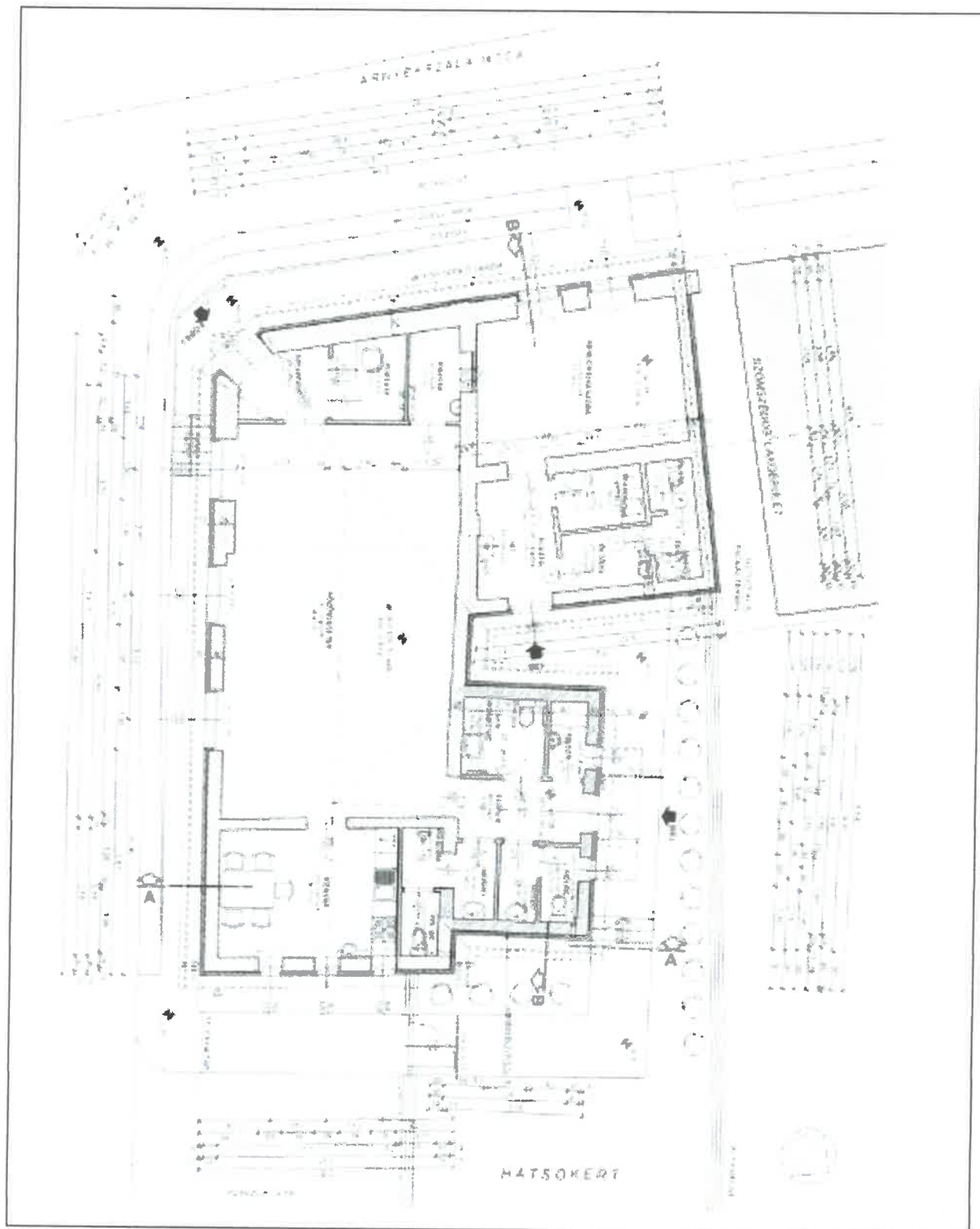
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE





EGER
ÁRNYÉKSZALA U. 42.
KÖZÖSSÉGI HÁZ
ALAPRAJZ