



Matina Ferenc e.v.

ingatlanok, gépek, eszközök

vagyonértékelése, közvetítése

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

SZAKVÉLEMÉNY



3300 EGER, BALASSI B. U. 9. HRSZ: 4838/1/A/5
ORVOSI RENDELŐ
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSRŐL

2023. DECEMBER

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. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE.....	13
V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:.....	15
VI. ÖSSZEGZÉS:.....	16
VII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	17
VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:.....	18
MELLÉKLETEK	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített
Eger, Balassi B. u. 9. hrsz. 4838/A/5 alatt lévő

ORVOSI RENDELŐ

ingatlanrészek forgalmi érték megállapításáról.

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák
ajánlásában foglaltak- a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján
került meghatározásra.

Az ingatlan értéke a 2023. december 20. forduló napnak megfelelően:

31.793.000,- Ft

Azaz: Harmincegymillió-hétszázkilencvenháromezer forint

Megjegyzés: - A meghatározott érték bruttó érték.
- A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli
állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2024. 01. 02.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Köznevelési törvény szerinti: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30
Ingatlanvagyon-értékelő
Névj. sz.: 4/2007.

I. ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítésére az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata részéről érkezett megrendelés alapján, esetleges vételi szándék esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2023. december 20.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- Tulajdoni lap másolat (kelt. 2023.12.14.)

II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS 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 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 (bekertülési) 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 9,5 %-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:

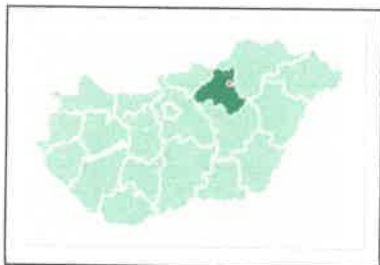
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, 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 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 jelen orvosi rendelő célú ingatlan esetében, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Ennek megfelelően döntően **a piaci összehasonlító adatok érték összevetése alapján készült**. A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük 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 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 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	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



Eger címere

A 20. századtól napjainkig

A századforduló után Egerben az iskolaváros jelleg dominált, iskolái 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 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-Nagygombosról Egerbe a 24. Felderítő Zászlóalj, ami a gyöngyösi Gépkocsizó Lövészadosztály felderítő alakulata volt. A 6. Gépesített Lövészezredet először harcokocsiezreddé 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. 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 felvezetőkkal 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 tízeleteres 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-völgy**ben országos híré 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

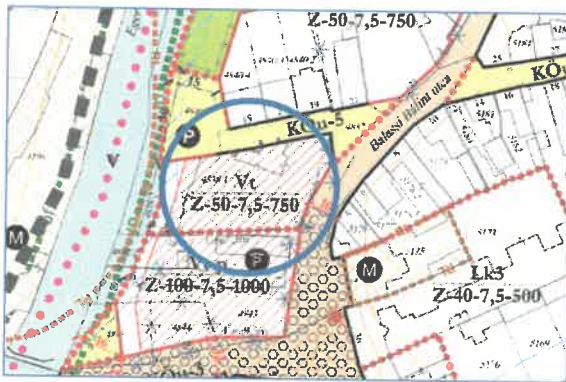
Hrsz.:	4838/1/A/5
Az ingatlan címe:	„címképzés alatt” (Eger, Balassi B. u. 9. földszint)
Megnevezés:	ORVOSI RENDELŐ
Terület:	63 m ²
Eszmei hányad	244/10000
Tulajdonos:	Dr. Thummerer és Társa Egészségügyi és Szolgáltató Kft. Eger, Kertész utca 85. II/6. 1/1 részben

Az ingatlant jelzálogjog terheli 2.144.666 Ft támogatás erejéig.

Jogosult Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2.

III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:

A Balassi B. u. 9. sz. alatti épület fekvése:



Eger belvárosától É-i irányba, a Heves Vármegyei Markhot F. Oktató Kórház és Rendelőintézet előtti Knézich K. utcába csatlakozó Balassi B. út egyik közbenső, társasházi ingatlan, földszinti külön tulajdonú része. Sík fekvésű, rendezett környezet. Szomszédságában részben lakóházak, részben az Eger-patak található.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú a belváros felé egyirányúsított útról közelíthető meg. Autóbusz megálló a közeli Tűzoltó tér – Széchenyi út kereszteződése mindkét oldalán található. Az épület előtt parkoló biztosítja a gépjárművek megállás, parkolás lehetőségét. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 500-1000 m-en belül elérhetők.

Beépítettsége:

A társasház a Balassi B. utca részét képező, annak un. zsákutcai nyúlvány jellegű közforgalmi utcarész és a továbbiakban a Knézich K. felé vezető utcarész kereszteződése alapján a saroképület fogalmát is kielégíti. Maga az utca zártosú beépítésű övezet.

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű bekötéssel rendelkezik.

Kerítettsége:

Kerítetlen terület.

IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

LAKÓHÁZ ÉPÜLET/ ORVOSI RENDELŐ

Építési éve:	2015
Felújítási éve:	nem történt
Szintek száma:	pince, földszint, tetőtér

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton sávalap
tartófalak	tégla
födémek	vasbeton szerkezet
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	gress lap
homlokzat	külső szigetelés, nemes vakolattal
bádogozás	LINDAB lemez,
nyílászárók	műanyag szerkezetű,
üvegezés	hőszigetelt síküveg,
héjazat	cserépfedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	házközponti, radiátoros
vízellátás	városi hálózat
melegvíz	házközponti ellátás
csatornázás	városi hálózat
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot:	90 %
----------------------------------	-------------

IV/1. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: ORVOSI RENDELŐ
azonosítási száma hrsz: 4838/1/A/5.....
építési/részleges felújítási éve.....2015.....

2. A létesítmény rendeltetése:

EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÁS

3. Főbb műszaki adatok:
Beépített alapterület.....emelet:63..... m²
Beépített szintterület63.....m²
Beépített térfogat170.....lm³
Szintek száma (irodán belül).....1.....db
Épület párkánymagassága8,10.....m
Terepszint (utcai).....± 0,00.....m
Földszinti padlószint+ 0,15.....m

4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód	Falazat anyaga	Födémszerkezet
hagyományos X1	tégla X1	téglaboltozat <input type="checkbox"/>
vasbetonvázás <input type="checkbox"/>	kő <input type="checkbox"/>	fagerenda <input type="checkbox"/>
acélvázás <input type="checkbox"/>	vasbeton <input type="checkbox"/>	acélgerenda <input type="checkbox"/>
közép blokkos <input type="checkbox"/>	gázszilikát <input type="checkbox"/>	előre gyártott <input type="checkbox"/>
öntött falas <input type="checkbox"/>	fa panel <input type="checkbox"/>	vasbeton szerkezet. X1
könnyű szerk. <input type="checkbox"/>	egyéb <input type="checkbox"/>	poroszsüv.boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjazat	Homlokzat
fafedélszék X1	cserépfedés X1	vakolt, festett X1
acél tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	palafedés <input type="checkbox"/>	kőporos vakolat <input type="checkbox"/>
vb. tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	hullámpala <input type="checkbox"/>	nyerstégla <input type="checkbox"/>
lapos tető <input type="checkbox"/>	fémlemez <input type="checkbox"/>	kő, műkő <input type="checkbox"/>
hőszigetelt magastető <input type="checkbox"/>	rag. lemez fedés <input type="checkbox"/>	egyéb, burkolat X1
Nyílászáró szerkezet	Padlóburkolat	Falburkolat
fa szerkezetű <input type="checkbox"/>	Földes (pince) <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X1
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	járólap X2	csempe X1
műanyag X1	kerámia <input type="checkbox"/>	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyretegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag <input type="checkbox"/>	faburkolat <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg <input type="checkbox"/>	szőnyegpadló <input type="checkbox"/>	fémburkolat <input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg X1	fa <input type="checkbox"/>	profilüveg <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	X1	egyedi	X1	gravitációs	X1
400 V	<input type="checkbox"/>	központi	<input type="checkbox"/>	gépi szellőzés	<input type="checkbox"/>
törpe fesz.	<input type="checkbox"/>	szilárd tüzelés	<input type="checkbox"/>	klíma	<input type="checkbox"/>
Vízellátás		olaj tüzelés	<input type="checkbox"/>	Egyéb	
közütemi	X1	elektromos tüzelés	<input type="checkbox"/>	gőz	<input type="checkbox"/>
saját kút és vízmű	<input type="checkbox"/>	gáztüzelés	X3	sűrített levegő	<input type="checkbox"/>
Csatornázás		távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	tűzivíz	<input type="checkbox"/>
közütemi	X1	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/>	központi bojler	X1	teherlift	<input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/>	elektr. vízmelegítő	<input type="checkbox"/>	daru	<input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X1	központi olajbojler	<input type="checkbox"/>	telefon	<input type="checkbox"/>
városi gáz	<input type="checkbox"/>	távhő ellátás	<input type="checkbox"/>	telefax	<input type="checkbox"/>

7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása

A belváros határvonalához közeli Balassi B. u. mentén lévő, viszonylag új építésű társasház belső udvarán keresztül megközelíthető földszinti, jelenleg is üzemelő, orvosi rendelő. Állapota szerint folyamatosan karbantartott, újszerű. Az épület fő szerkezetei időarányosan elhasználtak, elváltozások, vagy beavatkozást igénylő hiányosságok nem merültek fel a helyszínelés során.

V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító irodai, üzleti célú ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger város térségéből
Felhasznált adatok forrása: Értékbecslő saját adatbázisa, hirdetési ajánlatok 2023.

			Kód
1. Eger fekvés területe komfort állapot: Kínálati ár:	Tihamér városrész utcafronti 54 m2 komfortos felújított 38 900 000 Ft	üzlet/iroda	IN.J. 131545240
2. Eger fekvés területe komfort állapot: Kínálati ár:	Belterületi egyirányú utca udvari megközelítésű 57 m2 összkomfortos újyszerű 36 900 000 Ft	lakás/iroda	MV.L. 59443742
3. Eger fekvés területe komfort állapot: Kínálati ár:	Belvárosközeli I.emeleti 71 m2 összkomfortos felújított 39 900 000 Ft	lakás/iroda	IN.P. 439_ipe
4. Eger fekvés területe komfort állapot: Kínálati ár:	Vasútállomás közeli magasföldszinti 64 m2 összkomfortos közepes 32 900 000 Ft	lakás/iroda	IN.E. W108025
5. Eger fekvés területe komfort állapot: Kínálati ár:	Belváros közeli földszinti 45 m2 összkomfortos jó állapotú 26 990 000 Ft	üzlet	IN.J. 144172005

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlan fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Területi fekvés	Tihamér vr.	0	Belterületi	-10	Belvárosközeli	5	Vasútállomásnál	3	Belvárosközeli	0
Fekvés	utcafronti	-5	udvari bejárat	-5	I.emeleti	2	mag.földszinti	0	utcafronti	-5
Terület	54	-3	57	-3	71	2	64	0	45	-3
Komfort	komfortos	2	összkomfort	5	összkomfortos	-5	összkomfort	0	összkomfortos	-5
Műszaki állapot	felújított	0	újszerű	0	felújított	0	közepes	10	jó állapotú	5
Kínálati ár (e Ft)	38 900	-5	36 900	-5	39 900	-5	32 900	-5	26 900	-5
Fajlagos ár (Ft)	720 370		647 368		561 972		514 063		597 778	
Korrekció össz:		-11		-18		-1		8		-13
Korr. fajlagos ár	641 130		530 842		556 352		555 188		520 067	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²):	560 716
--	---------

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan értékmeghatározásához

Cím:	Eger, Balassi B. u. 9.		iroda	Megjegyzés
	terület (m ²):	red.ter.	fajlagos értéke	
Korrekciós tényezők				
Kapualjból közelíthető meg	-10%			
Korr. összesen:	-10%			
Fajlagos értéke			504 644	
Területe (m2)	63	63		
Forgalmi értéke			31 792 575	
Kerekítve			31 793 000 Ft	
Megjegyzés: Az összehasonlító adatok bruttó értékek.				

VI. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők, valamint a tervezett beruházással létrejött ingatlan hasznosításában rejlő kockázati tényezők figyelembe vételével az ingatlan értékét mindösszesen:

31.793.000,- Ft

Azaz: Harmincegymillió-hétszázkilencvenháromezer forint

Eger, 2024. 01. 02.

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

VII. 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 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.

Eger, 2024. 01. 02.

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

Mellékletek: E-hiteles tulajdoni lap másolat (2023.12.14)
 Fotódokumentáció
 Alaprajz

VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



A társasház utcai homlokzata



Ballasi B. u. utcakép



Balassi B. u. a Knézich K. u. felé



Balassi B. u. Zsákutca nyúlványa



Bejárat a belső udvar felé



A rendelő bejárata



Betegváró

Veszélyes hulladék tároló





Közlekedő



WC részletek



Személyzeti öltöző blokk



Asszisztens iroda részletek



Rendelő részletek



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/70936/2023

2023.12.14

EGER

Belterület

4838/1/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

orvosi rendelő	63		244/10000	társasági
----------------	----	--	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 38316/2015.06.01

2. bejegyző határozat: 38316/2015.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okirat szerinti helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38316/2015.06.01

eredeti határozat: 64054/4/2012/2010.08.30

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 53462/2008.10.13.

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1 64054/2012.11.08.

jogállás: tulajdonos

név: DR. THUMMERER ÉS TÁRSA EGÉSZSÉGÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT

cím: 3300 EGER Kertész utca 85. II/6.

törzsszám: 23246069

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38316/2015.06.01

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a 4838/A/5 hrsz-ból keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38316/2015.06.01

eredeti határozat: 64054/4/2012/2010.08.30

Jelzálogjog 2 144 666 FT, azaz kétmillió-száznegyvennégyezer-hatszázhatvanhat FT támogatás erejéig.

jogosult:

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841

cím : 3300 EGER Dobó tér 2

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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

