



**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](mailto:matinaf56@gmail.com)

## SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, PACSIRTA U. 2. HRSZ: 6916/18/A/41  
ORVOSI RENDELŐ  
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSRŐL**

2024. MÁRCIUS

## 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, Pacsirta u. 2. hrsz. 6916/18/A/41 alatt lévő

### ORVOSI RENDELŐ

ingatlan 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 2024. március 20. forduló napnak megfelelően:

**44.173.000,- Ft**

Azaz: Negyvennégymillió-százhetvenháromezer forint

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

Eger, 2024. 03. 22.

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

## **I. ELŐZMÉNYEK:**

A szakvélemény elkészítésére az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata részéről érkezett megrendelés alapján, bérleti díj megállapítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2024. március 20.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- Tulajdoni lap másolat (kelt. 2024.03.20.)

## **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 érték meghatározások 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 bevételét 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:

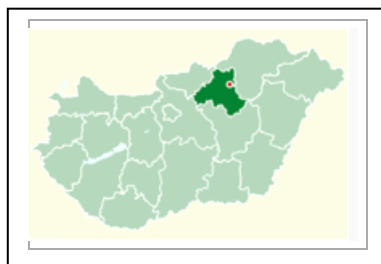
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (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 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 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 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 <sup>2</sup>
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km <sup>2</sup>



Eger címere

## 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, megkezdtek 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 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 harcokcsiezreddé 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 Lövész dandár 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 utcaszerkezete 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 Cserkészház, 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 Tűztoltómuzeum, 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.

**Ráchehy** 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 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**

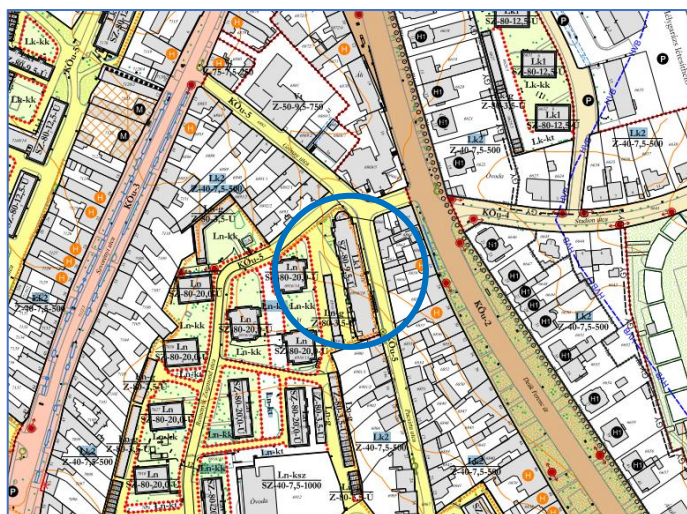
Hrsz.:	6916/18/A/41
Az ingatlan címe:	Eger, Pacsirta u. 2. földszint 1. „felülvizsgálat alatt”
Megnevezés:	ORVOSI RENDELŐ
Terület:	96 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	292/10000
Tulajdonos:	Dr. Pázmándi és Társa Egészségügyi és Szolgáltató Kft.
	Eger, Gyóni G u. 34. 1/1 részben

Az ingatlant elővásárlási, illetve vételi jog terheli.

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

### **III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:**

#### **A Pacsirta u. 2. sz. alatti épület fekvése:**



Eger belvárosától D-i irányba, a belvárostól kivezető négysávos Deák F. úttal közel párhuzamos fekvésű Pacsirta út elején lévő sávházás társasházi lakóépület földszinti külön tulajdonú része. A bekötő Grónay úttól D-i irányba emelkedő adottságú terület. Szomszédságában részben családi házak, középmagas, illetve 10 emeletes társasházi épület található.

#### **Megközelíthetősége:**

A négysávos Koháry ú felé vezető, egyirányú, szilárd burkolatú, aszfaltozott útról közelíthető meg, szűkös megállási és parkolási lehetőséggel. Autóbusz megálló a Deák Ferenc út mindkét oldalán cca. 50m-ren belül megtalálható. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 500-1000 m-en belül elérhetők.

#### **Beépítettsége:**

A társasház, úszó telken lévő sávház, földszint + 2 emelet és tetőtér beépítésű, korszerű építési móddal megépített lakóépület.

#### **Közműhálózat:**

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű bekötéssel rendelkezik.

#### **Kerítettsége:**

Kerítetlen terület.

#### **IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:**

##### **LAKÓHÁZ ÉPÜLET/ ORVOSI RENDELŐ**

Építési éve:	1982
Felújítási éve:	2003
Szintek száma:	földszint, két emelet, tetőtér

##### **Tartószerkezet:**

alapozás	vasbeton résalap, gerendarács
tartófalak	monolit vasbeton (PEVA)
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	magas tető

##### **Szakiipari szerkezetek:**

válaszfalak	ÜGP, téglá
burkolatok	járólap
homlokzat	szendvics panel, festett
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	műanyag szerkezetű ablakok, bejárati ajtók, belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg,
héjazat	cserépfedés

##### **Épületgépészet:**

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti, radiátoros
vízellátás	városi hálózat
melegvíz	kombi gázkazánról
csatornázás	városi hálózat
távbeszélő ellátás	-

**Jellemző műszaki állapot:** **75 %**

**Megjegyzés:** A főbb szerkezetek, a közös tulajdonú-, közös használatú részei, időarányosan elhasználtak, esetenként avult műszaki állapotúak. Alaprajzi elrendezése kedvezőtlen.

# IV/1. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: ORVOSI RENDELŐ  
azonosítási száma .....hrs: 6916/18/A/41.....  
építési/részleges felújítási éve.....2015.....

2. A létesítmény rendeltetése:

## EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÁS

3. Főbb műszaki adatok:

Beépített alapterület: ..	96	m <sup>2</sup>
Beépített szintterület .....	96	m <sup>2</sup>
Beépített térfogat .....	288	lm <sup>3</sup>
Szintek száma (rendelőn belül).....	1	db
Épület párkánymagassága .....	9,80	m
Terepszint (utcai).....	± 0,00	m
Földszinti padlószint .....	+ 0,75	m

4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód	Falazat anyaga	Födémszerkezet
hagyományos <input type="checkbox"/>	tégla <b>X2</b>	téglaboltozat <input type="checkbox"/>
vasbetonvázaz <b>X2</b>	kő <input type="checkbox"/>	fagerenda <input type="checkbox"/>
acélvázaz <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. <b>X2</b>
könnyű szerk. <input type="checkbox"/>	egyéb <b>X2</b>	poroszsüv.boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjazat	Homlokzat
fafedélszék	cserépfedés <b>X3</b>	vakolt, festett <b>X2</b>
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 <b>X3</b>	rag. lemez fedés <input type="checkbox"/>	egyéb, burkolat <b>X2</b>
Nyílászáró szerkezet	Padlóburkolat	Falburkolat
fa szerkezetű <input type="checkbox"/>	Földes (pince) <input type="checkbox"/>	vakolt, festett <b>X3</b>
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	járólap <b>X2</b>	csempe <b>X2</b>
műanyag <b>X2</b>	kerámia <input type="checkbox"/>	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyrétegű 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 <b>X2</b>	fa <input type="checkbox"/>	profilüveg <input type="checkbox"/>

**5. Szerkezetértékelési kódok:**

<b>1</b>	Újszerű, igényes anyagokból, igényes kivitelben
<b>2</b>	Jó állapotú, átlagos anyagokból, átlagos kivitelben
<b>3</b>	Rendeltetésnek megfelel, de felújítást igényel
<b>4</b>	Elhasználódott, cseréje indokolt
<b>5</b>	Bontásra javasolt
<b>6</b>	Használhatatlan, balesetveszélyes

**6. Gépészeti felszereltség**

<b>Elektromos energia</b>	<b>Fűtés</b>	<b>Szellőzés</b>
230 V <b>X2</b>	egyedi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gravitációs <b>X2</b>
400 V <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	központi <b>X2</b>	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 <b>X2</b>
<b>Vízellátás</b>	olaj tüzelés <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Egyéb</b>
közüzemi <b>X2</b>	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 <b>X2</b>	sűrített levegő <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>Csatornázás</b>	távhő ellátás <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	tűzivíz <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
közüzemi <b>X2</b>	<b>Melegvíz</b>	felvonó <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
derítő akna <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	központi bojler <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	teherlift <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
tároló medence <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	elektr. vízmelegítő <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	daru <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>Gázellátás</b>	központi gázkazán <b>X2</b>	<b>Hírközlés</b>
földgáz <b>X2</b>	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**

A belváros határvonalához közeli Pacsirta u. mentén lévő, 80-as évekre jellemző építési stílusnak megfelelő társasház utcafrontról megközelíthető földszinti, jelenleg is üzemelő, orvosi rendelő. Állapota szerint a fő szerkezetek, szigetelések időarányosan elhasználtak, a belső kialakítás a a közelmúltban történt mely továbbra is folyamatos karbantartást igényel. Nagy belmagasságú (4,0 m) mely belső állmennyezet kialakítással csökkentve lett (3,0 m). Az egyes helyiségekben korábbi beázások nyomai láthatók. Alaprajzi kialakítása kissé erőltetett, zsúfolt hatású.

## V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító irodai, üzleti célú ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger város térségéből

Felhasznált adatok forrása: Értékbecslő saját adatbázisa, hirdetési ajánlatok 2024.

			Kód
<b>1. Eger</b>	<b>Maklári hóstya</b>	<b>üzlet/iroda</b>	OT.O
fekvés	utcafronti		7996770
területe	93 m2		
komfort	összkomfortos		
állapot:	átlagos		
Kínálati ár:	52 000 000 Ft		
<b>2. Eger</b>	<b>Belváros közeli</b>	<b>üzlet/iroda</b>	MA.A.
fekvés	utcafronti		11647566
területe	45 m2		
komfort	összkomfortos		
állapot:	átlagos		
Kínálati ár:	26 990 000 Ft		
<b>3. Eger</b>	<b>Lajosváros eleje</b>	<b>üzlet/iroda</b>	ME.L.
fekvés	utcafronti		318_med
területe	120 m2		
komfort	komfortos		
állapot:	felújítandó		
Kínálati ár:	69 900 000 Ft		
<b>4. Eger</b>	<b>Pláza közeli</b>	<b>iroda</b>	HE.I.
fekvés	III. emelet tetőtér		97235
területe	89 m2		
komfort	összkomfortos		
állapot:	korszerű		
Kínálati ár:	36 000 000 Ft		
<b>5. Eger</b>	<b>Pozsonyi u.</b>	<b>iroda/üzlet</b>	MA.A.
fekvés	utcafronti		12014768
területe	50 m2		
komfort	összkomfortos		
állapot:	átlagos		
Kínálati ár:	26 000 000 Ft		

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	Maklári hóstya	3	Belvárosközeli	0	Lajosváros eleje	3	Pláza közeli	0	Pozsonyi u.	10
Fekvés	utcafronti	0	utcafronti	0	utcafronti	0	III. em. tetőtér	15	utcafronti	0
Terület	93	0	45	-5	120	-10	89	0	50	-10
Komfort	összkomfort	0	összkomfort	0	összkomfort	0	összkomfort	0	összkomfortos	0
Műszaki állapot	átlagos	0	átlagos	0	felújítandó	5	korszerű	-3	átlagos	0
Kínálati ár (e Ft)	52 000	-5	26 990	-5	69 900	-5	36 000	-5	26 000	-5
Fajlagos ár (Ft)	559 140		599 778		582 500		404 494		520 000	
Korrekció össz:		-2		-10		-7		7		-5
Korr. fajlagos ár	547 957		539 800		541 725		432 809		494 000	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m <sup>2</sup> ):	511 258
--	---------

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan értékmeghatározásához

Cím:	Eger, Pacsirta u. 2. fsz. 1.			iroda	Megjegyzés
Korrekciós tényezők	terület (m <sup>2</sup> ):		red.ter.	fajlagos értéke	
Nagy belmagasságú ingatlan	-5%				
Zsúfolt alaprajzi elrendezés	-5%				
Korr. összesen:	-10%				
Fajlagos értéke				460 132	
Területe (m2)	96		96		
Forgalmi értéke				44 172 708	
Kerekítve				44 173 000 Ft	
Megjegyzés: Az összehasonlító adatok bruttó értékek.					

VI. ÖSSZEGZÉS:

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

44.173.000,- Ft

Azaz: Negyvennégymillió-százhetvenháromezer forint

Eger, 2024. 03.22.

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. 03. 22.

Matina Ferenc

Mellékletek: Tulajdoni lap másolat (2024.03.20)  
Fotódokumentáció  
Alaprajzi vázlat

**VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:**



Pacsirta úti homlokzat



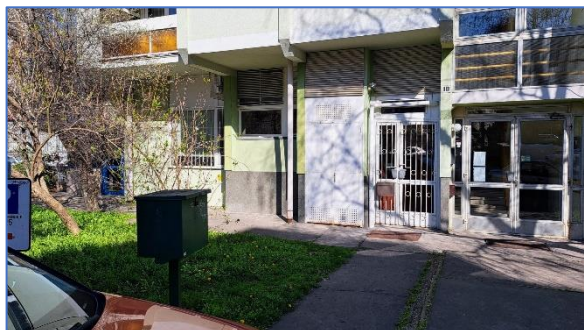
Pacsirta út utcakép



Grónay út utcakép



Grónay u. a Deák F. u. felé



Rendelő hátsó (gazdasági) bejárata



Betegváró részlet I.



Rendelő bejárata

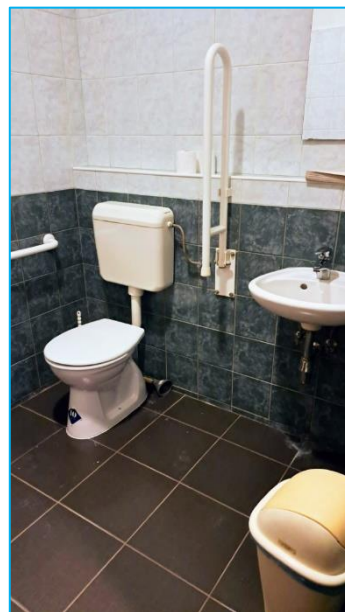




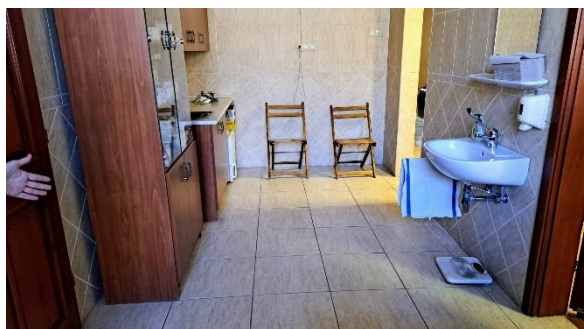
Betegváró részlet II.



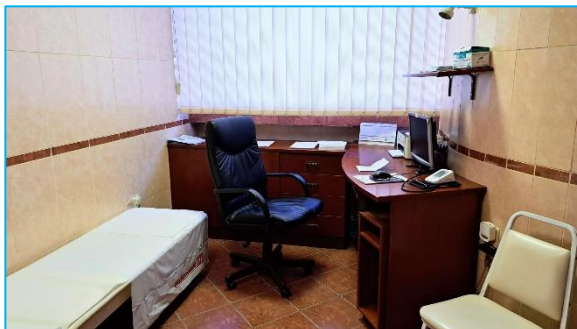
Betegváró mosdó-WC részletek



Asszisztensi iroda



Labor



Vizsgáló





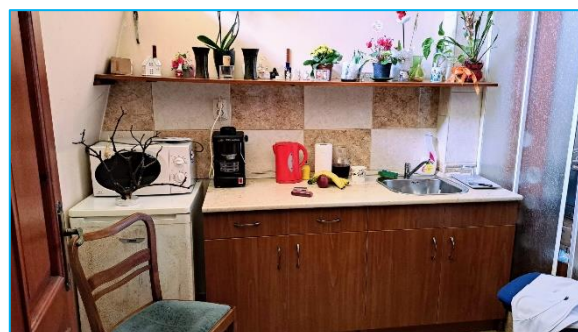
Kezelő helyiségek



Korábbi beázások nyomai



Orvosi pihenő részletek



Konyha nézete



Kazánház részletek



Vízóra nézete



Raktár



irattár



privát mosdó-WC



Állmennyezet nézete



Gázóra nézete