



Matina Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, műszaki ellenőr

3390 Füzessabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 06-36/341-480 E-mail: f.matina@freemail.hu

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DEÁK F. U. 14. SZ. ALATTI
ÜZLET (PÉKSÉG) (HRSZ: 6870/A/1)
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2019. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:.....	6
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	6
AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:.....	9
ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:	10
MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE	11
ÖSSZEGZÉS:	14
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	15
FOTÓ MELLÉKLET.....	16
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	18

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Deák F. u. 14. sz. alatt lévő

ÜZLET (PÉKSÉG)

ingatlanforgalmi 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.

A forgalmi értéke a 2019. augusztus 06-án megtekintett állapotban:

11.930.590,- Ft

azaz: Tizenegymillió-kilencszázharmincezer-ötszázkilencven forint összegben határozom meg.

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

Eger, 2019. 08. 07.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30

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

ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítésére az Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal részéről érkezett megrendelés alapján, eladási ár kialakítás céljára került sorra.

A helyszínelés időpontja 2019. augusztus 06.

A felhasznált dokumentumok:

- Tulajdoni lap másolat
- Társasháztulajdont Alapító Okirat

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT 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 a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos megbízottja részéről 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 bevételeit és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta hasonló ingatlanok esetében 11 %.

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 (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 adás-vételben, vagy jog átadásban.
- Az adás-vétel 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.

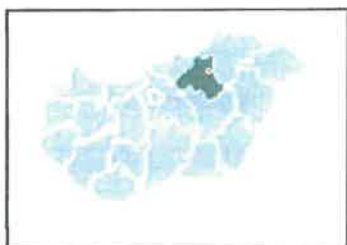
A műszaki érték általában csak egyedi jellegű, az ingatlanpiaci forgalomban nem, vagy csak nagyon ritkán jelenlévő esetekre alkalmazható. Leginkább csak ellenőrzés céljára alkalmazható. A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszt) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A jelen ipari célú ingatlan esetében, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Ennek megfelelően döntően **a piaci összehasonlító adatok és a hozam érték összevetése alapján készült**. A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végezték el.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.:	6870/A/1
Az ingatlan címe:	Eger, Deák F. u. 14.
Megnevezés:	üzlet
Terület:	70 m ²
Tulajdonos:	Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben

Az ingatlan határozott idejű (2020. december 31-ig szóló) bérleadással hasznosított a csatolt bérleti szerződés alapján, terhelés nélkül értékelve.

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 körülvevő lankáin szőlőtáblák jelzik, hogy bortermelő vidéken jár a vendég. Itt érlelődnek az országban a legismertebb borfajták egyikei: (Egri Bikavér, Egri Leányka). A város alatt fakadó melegforrások kedvező hatását már a törökök is felfedezték az 1600-as években és megépítették a ma is működő Török-fürdő-t.

Eger

Térkép: : é. sz. 47° 53' 56", k. h. 20° 22' 29"

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Járás	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 54 609 fő (2015. jan.1.)
Népsűrűség:	613,54fő/km ²

**Kivonat a város közelmúlt történetéből:**

A második világháború utáni időszakban jelentős mennyiségű épületet emeltek városszerte. A 70-es évektől kezdve egymás után nőttek ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelházai. Még a Belvárost sem hagyta érintetlenül az új építészeti stílus: megépült a nagy Dobó téri áruház és új (azóta ismét átépített) külsőt kapott a Gárdonyi Színház is. A 80-as évekre elkészült a 25-ös főút Belvárost elkerülő szakasza, így a Széchenyi út déli szakaszáról, valamint a Belváros szinte valamennyi utcájából kitiltották a közforgalmat. (Egykor a Dobó szobor környékén még helyi járatok is közlekedtek.)

Az 1990-es évektől új, azóta is nagyjából folyamatos lendületű építkezések kezdődtek, elsősorban a külvárosokban. A Felnémet-Pásztorvölgyi, a Napsugár utcai lakópark, később a Kertész út déli részén kezdődött építkezések felfrissítették a várost. Több nagy volumenű építkezés is zajlott: a két Makovecz Imre által tervezett épület (Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium, Bitskey Aladár Uszoda), illetve a Felnémet és Eger között épült bevásárlónegyed több nagy áruházzal. Elkészült a déli elkerülő út, amellyel párhuzamosan sokat fejlődött az Egri Ipari Park is.

Városrészek

- *Almagyar* – A város keleti oldalán található domb, Eger legelegánsabb része. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több tanszéke és kollégiuma.
- *Almár* – A legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házakkal.
- *Belváros* – Eger Belvárosát gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének, ami nem áll távol a valóságtól. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a több száz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Főiskola főépülete is.

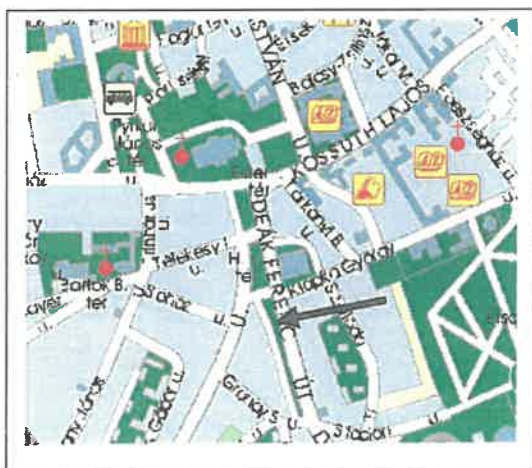
- *Berva lakótelep* – Az egykori egri Finomszerelvénygyár dolgozóinak épített lakótelep Felnémet északkeleti részén található. Ide épült az egyik dohányipari cég logisztikai központja.
- *Cifra hóstya* – A Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltó Múzeum, valamint Vitkovics Mihály szülőháza.
- *Csákó* – Egykori neve Szent István-város. Csendes kertvárosi negyed, jórészt nagyobb lakóházakkal. Nyugati oldalán van az egri vasútállomás.
- *Érsekkert* – Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Nem túl rég töltötték fel vízzel a kert északnyugati részén található, hangulatos kis tavat, 2003-ban készült el a Klapka út melletti részen a zenepavilon (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). A délnyugati részébe sportlétesítmények épültek, többek közt a Dr. Kemény Ferenc Sportcsarnok is ott található.
- *Felnémet* – A múlt század második felében Egerhez csatolt település megőrizte falusias jellegét. Valaha itt volt a (mai nevén) Felsőtárkányi Állami Erdei Vasút végállomása.
- *Felsőváros* – A rendszerváltás előtt Csebokszári lakótelep néven elhíresült városrész, elsősorban négy- és tízemeletes épületekkel. Itt él Eger lakosságának mintegy harmada. Három középiskola is épült itt (Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskola, Neumann János Közgazdasági Szakközépiskola és Gimnázium, Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskola). Egyre több embert vonz ide az utóbbi években a közte és Felnémet közt épült bevásárlónegyed.
- *Hajdúhegy* – Az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed.
- *Hatvani hóstya* – A városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házakat találhatók. Itt van Eger egyetlen református temploma, valamint a városi stadion is.
- *Ipari park* – A rendszerváltás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt.
- *Károlyváros* – Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár, az Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre.
- *Lajosváros* – Eger déli városrésze, több középiskola (Szilágyi Erzsébet Gimnázium; Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Vendéglátóipari Szakközépiskola,

Szakmunkásképző Iskola) és kollégium épült ide. Nagy része kertvárosi jellegű, sok emeletes házzal.

- *Maklári hóstya, Tihamér* – Az utóbbi 10-15 évben indult fejlődésnek; a legtöbb új épülettel (nagy részt társasházakkal) rendelkező városrészek egyike. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.
- *Pásztor-völgy* – Fiatal kertvárosi negyed Felnémzettől nyugatra. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Makovecz Imre tervezte.
- *Rác hóstya* – A Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében van a borkombinát.
- *Szépasszonyvölgy* – Országos híré pincék vannak itt. Az egri borvidék egyik legismertebb helye.
- *Tetemvár* – Állítólag az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. Szintén kertváros.
- *Vár* – Eger legrégebbi, történelmi nevezetességű része.
- *Vécseyvölgy* – Az Almagyar-domb északi lejtőjének alján fekszik, ugyancsak kertváros. Keleti részében lakóparkok épülnek. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:



Az ingatlan fekvése:

Eger belváros peremén a 4 sávós Deák F. u. egyik közbenső társasházi épült földszinti külön tulajdonú része. Bejárata az utcai fronton került kialakításra.

Sík fekvésű, rendezett környezet. Szomszédságában részben lakóházak, részben intézményi épületek találhatók

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú útról, autóbusz megálló mentén. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 50 m- ren belül elérhetők.

Beépítettsége:

Utcai frontvonalra zárt sorúan megépített közbenső társasházi épület.

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű gerincvezeték az utcában megtalálható.

Kerítettség: Kerítetlen, épületekkel határolt terület.

ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:**TÁRSASHÁZI ÉPÜLET:**

Építési éve:	1977
Felújítási éve:	1984
Szintek száma:	földszint, III emelet,

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	öntött vasbeton PEVA
födémek	öntött vasbeton PEVA
tetőszerkezet	lapos tető

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	fa szerkezetű,
üvegezés	húzott síküveg,
héjazat	bitumenes lemez

Épületgépészet:

elektromos hálózat	220-380 V
fűtés	gázközponti
vízellátás	városi hálózat
melegvíz	átfolyós vízmelegítő
csatornázás	városi hálózat
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot:

70 %

MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: **ÜZLET**
 azonosítási száma
 építési/felújítási éve.....1977/1984.....

2. A létesítmény rendeltetése:

PÉKSÉG

3. Főbb műszaki adatok:
 Beépített alapterület70.....m²
 Beépített szintterület70.....m²
 Beépített térfogat224.....lm³
 Szintek száma1.....db
 Épület párkánymagassága9,55.....m
 Terepszint- 0,45.....m
 Földszinti padlószint± 0,15m

4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód	Falazat anyaga	Födémszerkezet
hagyományos <input type="checkbox"/>	tégla X3	téglaboltozat <input type="checkbox"/>
vasbetonváz X3	salakblokk <input type="checkbox"/>	fagerenda <input type="checkbox"/>
acélváz <input type="checkbox"/>	vasbeton X3	acélgerenda <input type="checkbox"/>
közép blokkos <input type="checkbox"/>	gázszilikát <input type="checkbox"/>	előre gyártott vb. <input type="checkbox"/>
öntött falas <input type="checkbox"/>	fa panel <input type="checkbox"/>	monolit vb. X3
könnyű szerk. <input type="checkbox"/>	egyéb <input type="checkbox"/>	poroszsüv.boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjázat	Homlokzat
fafedélszék <input type="checkbox"/>	cserépfedés <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X3
acél tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	palafedés <input type="checkbox"/>	kőporos vakolat <input type="checkbox"/>
vb. tetőszerkezet X3	hullámpala <input type="checkbox"/>	nyerstégla <input type="checkbox"/>
lapos tető X3	fémlemez <input type="checkbox"/>	kő, műkö <input type="checkbox"/>
hőszigetelt magastető <input type="checkbox"/>	rag. lemez fedés X3	egyéb, burkolat <input type="checkbox"/>
Nyílászáró szerkezet	Padlóburkolat	Falburkolat
fa szerkezetű X3	beton <input type="checkbox"/>	festett X2
fém szerkezetű X3	mozaiklap <input type="checkbox"/>	csempe X2
műanyag <input type="checkbox"/>	kerámia X2	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyretegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag <input type="checkbox"/>	faburkolat <input type="checkbox"/>
hőszigetelt üveg X3	szőnyegpadló <input type="checkbox"/>	fémburkolat <input type="checkbox"/>
kopolit üveg <input type="checkbox"/>	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	X2	egyedi	X2	gravitációs	X2
400 V	X2	központi	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	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	
közüzemi	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"/>
közüzemi	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

Forgalmas 4 sávós út mentén kialakított üzlet, autóbusz megálló szomszédságában.

Időarányosan elhasznált fő szerkezetű épületben közelmúltban bérlő által kialakított pékség került értékelése.

Belső kialakítása, felszereltsége a mai kornak megfelelő színvonalú.

Eger, Deák F. u. 14. üzlet értékelése

hrsz: 6870/A/1

Összehasonlító adatok értékelés:					
Helyszín	megnevezés	terület	ajánlati ár	korrr.szorzó	fajlagos érték
		(m2)	(Ft)	Ft/m2	Ft/m2
Eger, belváros közeli	üzlet	143	19 900 000	1,10	153 077
Eger, belvárosi	üzlet	70	18 000 000	0,70	180 000
Eger, belvárosi	üzlet/iroda	28	7 000 000	0,70	175 000
Eger főút mentén újonnan épült	üzlet/iroda	90	22 500 000	0,70	175 000
Eger, Lajosváros	üzlet	123	16 000 000	1,30	169 106
összesen					170 437
korrekciós tényezők				ajánlati ár	-5%
				forgalmas helyen fekszik	5%
				bérleti joggal terhelt	
				korrekciós szorzó összesen	0%
Figyelembe vehető fajlagos érték					170 437
Alapterület		70			11 930 557
Piaci érték kerekítve					11 930 560 Ft

Műszaki (pótlási) érték megállapítása

Építési költség	bruttó terület	Ft/m2	fizikai avulás	erkölcsi avulás	környezeti avulás	érték
üzlet	70	310 000	20%	15%	5%	13 020 000
Kerekítve						13 020 000 Ft

Hozadéki érték megállapítása:

Bevételek	Fajlagos mennyiség	m ²	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület	funkció 1	70	
Bérleti díj	funkció 1	2240 Ft/m2/hó	1 881 600
Kihasználtság			80%
Figyelembe vehető bevétel/év			1 505 280
Tulajdonos fenntartási költségei	éves bevétel 10 %-a		150 528
Felújítási költségalap	600 Ft/m ² /év		42 000
Éves üzemi eredmény			1 312 374
Tőkésítési ráta			11%
Tőkésített érték			11 930 673
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve			11 930 670 Ft

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:

		súlyozás	
Piaci összehasonlító érték:	11 930 560	70%	8 351 392
Műszaki (pótlási) érték	13 020 000	0%	0
Hozadéki érték:	11 930 670	30%	3 579 201
Összesített értéke			11 930 593

Figyelembe vehető összesített érték kerekítve:

11 930 590 Ft

MATINA FERENC

MATINA FERENC
 ingatlanvagyon-értékelő
 és közvetítő, műszaki ellenőr
 INGATLANOK FÖRGALEM EN T ÉRT ÉK EL É S E 13/17
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-1-30

ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét

11.930.590,- Ft

azaz: Tizenegymillió-kilencszázharmincezer-ötszázkilencven forint összegben határozom meg.

Eger, 2019. augusztus 07.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesebény, Kadnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30


Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

- Az ingatlan értéke per- igény és tehermentes állapotra vonatkozik.
- A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.
- Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt 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 helyszínen lévő bérő képviselőjében eljáró szavatol.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelés kerül feltételezésre.
- A szakvéleményben meghatározott minden megállapítás a teljes ingatlanra vonatkozik, annak bármely arányosítására, vagy érdekeltég szerinti megosztására nem alkalmas.
- Az értékbecslő nyilatkozik, hogy érdekeltége - 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, 2019. augusztus 07.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat


Matina Ferenc
MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:

ALBUM 1



Pékség üzlettér részletek



ALBUM 2



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/44081/2019

2019.08.06

EGER

Beltérület 6870/A/1 helyrajzi szám

Társasház különlap

3300 EGER Dózs Füzenc utca 14. földszint. "Földszint alatt"

IRÁSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni ideje
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

konyha	70	0 0	339/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 37262/2000.05.22				

2. bejegyző határozat: 34966/1993.04.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÁSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33656/1991.05.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 34966/1993.04.30

jogcím: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 33656/1991.05.13

jogállás: tulajdonos

név: EGER HEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dózs tér 2

törzsszáma: 15379841

IRÁSZ

NEM TARTALMAZ SZÁMJELEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészt: az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró EVAT Egri Vagyongkezelő és Távfűtő Zárkörűen Működő Részvénytársaság (3300 Eger, Zalár J. u. 1-3. sz., Cg:10-10-020014.) képviselőjében eljáró Várkonyi György ügyvezető igazgató és Korsós Lajosné vagyongkezelő divízióvezető, mint **Bérbe adó**, (a továbbiakban: Bérbe adó),
Másrészt: **Takács Péter egyéni vállalkozó** (lakcím: 3326 Ostoros, Petőfi S. u. 1. váll.igazolvány száma: ES-674646, adósz.: 60571483-2-30), mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az **Eger, Deák F. u. 14. sz. alatti 6870/A/1 hrsz alatti, 70 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**
2. Bérbe adó **bérbe adja**, Bérlő **bérbe veszi**, általa ismert, és elfogadott jelen műszaki állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget, a 2010. december 08-án megtartott licites eljárást követően a EMJV Önkormányzatának 5/2008. (II.01.) sz. rendeletének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól 1. számú mellékletének – A licites eljárás szabályzata - 30. pontja alapján.
3. Bérlő tudomásul veszi, hogy **kereskedelmi tevékenység (pékárú üzlet)** céljából veszi bérbe az 1. pontban megjelölt helyiséget.
4. Bérlő tudomásul veszi, hogy a funkcióváltozáshoz, átalakításhoz, működéshez szükséges engedélykészerzése a Bérlő feladata, a Tulajdonos előzetes jóváhagyását követően. A működéshez szükséges engedélykészerzése meghíúsulása esetére Bérbe adó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
5. **A felek jelen szerződést 2011. január hó 01. napjától 2020. december 31. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

125.000,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Egyszázhuszonötezer forint/hó + ÁFA

összeget köteles fizetni a bérleti díj kiszámlázása után 10 munkanapon belül.

Késedelmes fizetés esetén a Bérlő köteles a mindenkor Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség bérleti díja minden év május 01. napján – minden további értesítés nélkül – a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex 100%-ával automatikusan megemelkedik. Az első emelésre 2012. május 01-én kerül sor.

7. A felek a tevékenységgel kapcsolatban felmerülő közüzemi díjak viselésében az alábbiakban egyeznek meg:

Bérlőt terhelik a helyiség használatával kapcsolatos közüzemi díjak megtérítése oly módon, hogy Bérlő köteles közüzemi szerződést kötni szolgáltatókkal és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett határidőig közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Ha a Bérlő a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg és emiatt Bérbe adót kár érné, a Bérlő azt köteles megtéríteni.

A szemétszállítás, valamint a működése során keletkezett szemét tárolása a Bérlő feladata.

8. Bérlo kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, ha az általa közölt adatok változnak, úgy köteles azt 8 napon belül Bérbe adónak bejelenteni.
Bérbe adó hozzájárulása szükséges ahhoz, ha a Bérlo a bérlet helyiséget telephelyként, székhelyként kívánja bejelenteni.
Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik, a bejelentett telephelyet, székhelyet köteles kijelenteni.
9. Bérlo saját költségén köteles gondoskodni a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges kialakítási, belső felújítási, pótlási munkálatokról. Az ily módon megvalósult értéknövelő beruházás Bérbe adó felé nem érvényesíthető, annak megtérítésére a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat. Tudomásul veszi, hogy szerkezetet érintő átalakítás esetén a Bérbe adó előzetes hozzájárulása szükséges.

A Bérlo köteles különösen gondoskodni:

- a helyiség burkolatának szükség szerinti cseréjéről, pótlásáról, felújításáról,
- a helyiség berendezési tárgyainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, javításáról, szükség szerinti cseréjéről
- az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a kijavításáról, kapcsolók, csatlakozóaljok szükséges cseréjéről,
- a bérlet helyiség minden olyan központi berendezésének karbantartásáról, javításáról, amelyet a Bérlo kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- az épület, valamint az ahhoz tartozó területek tisztántartásáról, annak megvilágításáról, az épületben, központi berendezésekben a tevékenység folytán keletkezett hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről,
- köteles gondoskodni a tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a hatóságok által előírt karbantartási (festési, mázolás, javítási) munkák elvégzéséről,
- a helyiség rendeltetésszerű használatáról.

Bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni:

- az épület szerkezetének jó karbantartásáról, szükség szerinti felújításáról
- a közmű alapvezetékek működőképességének biztosításáról
- az épület homlokzatának szükséges mértékű felújításáról
- a központi berendezéseinek működőképességéről.

10. A Bérlo a bérlet helyiségeket albérletbe nem adhatja.
11. Bérlo tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbe adó anyagi felelősséget nem vállal. Bérlo saját eszközeire, anyagaina a biztosítást maga köti meg, és ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik.
12. Bérbe adó a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül bármikor – de minimum évente egyszer – ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendeltetés ellenes használat megszüntetését, az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
13. Bérbe adó a Bérlo részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2010. év december hó napján adja birtokba.
14. Bérbe adó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §. (1) bek. a-d.) pontjában foglaltak vagy szerződésszegés estén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Jelen szerződést a felek 60 napos felmondási idővel rendes felmondással írásban indoklási kötelezettség nélkül bármikor megszüntethetik. Bérlo tudomásul veszi, hogy a

bérleti jogviszony bármilyen címen történő megszűnése, vagy megszüntetése következtében cserhelyiségre, illetve „lelépési” díjra nem jogosult.

15. Bérlo az ingatlan a bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetésével egyidőben rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlan birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben foglaltak szerint – beleértve, az esetleges bérbeszámítással elvégzett értéknövelő beruházásokat – köteles a Bérbe adónak átadni.
16. Bérlo 375.000,- Ft-ot – azaz Háromszázhetvenötezer forintot – befizet Bérbe adó pénztárába óvadék jogcímen, mely összeget Bérbe adó letétként kezel. Az óvadék a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg Bérlo részére visszajár, amennyiben bérleti díj, közüzemi díj, egyéb üzemeltetési költség, hátralékos bérleti díj tartozás érvényesítésével felmerülő költségek vagy elszámolási különbözet tartozása nem áll fenn. A letéti kezelésért Bérbe adó díjat nem számít fel, illetve az összeg után kamat fizetésére nem köteles.
- Bérbe adó – a Bérlo írásbeli tájékoztatásával egyidejűleg – az óvadékból jogosult kielégíttetni a Bérlo által meg nem fizetett bérleti díj, közüzemi díj, egyéb üzemeltetési költségek, elszámolási különbözet, hátralékos bérleti díj tartozás érvényesítésével felmerülő költségek, valamint kártérítés vonatkozásában. Amennyiben az óvadék a tartozást nem fedezi, úgy Bérlo köteles a különbözetet Bérbe adónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérlo 15 napon belül köteles a szerződéses összegre kiegészíteni az óvadékokat. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbe adó jogosult Bérlo ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
17. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. vonatkozó rendelkezései és az 1993. évi LXXVIII. törvény, és az EMJV Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásai az irányadók.
18. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Városi (Heves Megyei) Bíróság kizárólagos illetékességét.
19. Felek rögzítik, hogy Bérbe adó elvégezte a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti Bérlo azonosítását.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Eger, 2010. év december hó nap

ÖNTÉKEZŐ VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFÜTŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
3300 Eger, Zala út 1-3. Pf.: 98 ☺

.....
Várkonyi György
ügyvezető igazgató

.....
Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

Bérbe adó

.....
Takács Péter egyéni vállalkozó
Bérlo

