



**Matina Ferenc**

ingatlanok, gépek eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése

---

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

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



EGER, ADY ENDRE U. 2-4. (HRSZ: 6660/1)  
VOLT VARRODA ÉPÜLETRESZ  
FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁHOZ

2023. AUGUSZTUS

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY .....	3
I. ELŐZMÉNYEK:.....	4
II. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE: .....	4
III. AZ INGATLAN JELLEMZŐI.....	8
III.1. INGATLAN-NYÍLVÁNTARTÁSI ADATOK .....	8
III. 2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI: .....	9
III/3. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI: .....	10
IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS: .....	11
V. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA: .....	11
VI. MEGJEGYZÉSEK: .....	11
MELLÉKLETEK .....	12

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger, Ady Endre u. 2-4. sz. alatti

### VOLT VARRODA ÉPÜLETRÉSZ

ingatlan forgalmi értékbecsléséhez.

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

alapján 1./ Piaci összehasonlító adatok-

2./ Költségalapú-, illetve

3./ Hozamszámításon alapuló értékelés összevetése alapján került meghatározásra.

A forgalmi értéke a 2023. augusztus 22-én megtekintett állapotban:

**22.100.000,- Ft**

azaz: Huszonkétfmilió-egyszázezer forint.

Eger, 2023. augusztus 28.

**MATINA FERENC**

ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.

Névjegyzék szám: 4/2007.

Adószám: 72706053-2-30

*Matina Ferenc*

*Ingatlanvagyon-értékelő*

*Névj. sz.: 4/2007.*

## I. ELŐZMÉNYEK:

Az értékbecslést az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat megbízása alapján, bérleti díj megállapítása céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2023. 08. 22.

Az értékelés során figyelembe vett dokumentumok:

6660/1 hrsz-ú E-hiteles tulajdoni lap másolat (2023.08.09.)

E-hiteles térképmásolat (2023.08.18)

a helyszínen történt állapottrögzítő jegyzet és fotó felvételek

## II. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:

Egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni felmérés, illetve a rendelkezésre bocsátott dokumentumban szereplő adatok felhasználásával készült.

A beazonosításon túlmenően megvizsgáltam az ingatlanok adottságait, állagát, műszaki, funkcionális jellemzőit, esetleges hasznosításuk egyéb módját, valamint más értékbefolyásoló tényezőket.

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt eljárások közül az értéket kétféle módon közelítettem 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 arányosítottam, melyeket a forgalmi viszonyok figyelembevételével, az érték növelő és csökkenő tényezők összevetésével került korrigálásra.

A **hozamértéken** alapuló értékelés alkalmazása során, az épület értékeléséhez megközelítő számítással meghatároztam az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális nettó éves bevételét és tőkésített százalék alkalmazásával határozzuk meg a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta jelen esetben 12 %-on kerül felvételre.

Az elmélet szerint az ingatlan értéke egyenlő a belőle származó hasznok (hozamok) az értékelés fordulónapjára diszkontált értékével.

A számítás feltételezi, hogy az ingatlan a rendeltetésének megfelelő állapotban van. Ezért az esetleges felújítási- és átalakítási munkák becsült értékével a fenti érték csökkentésre kerül.

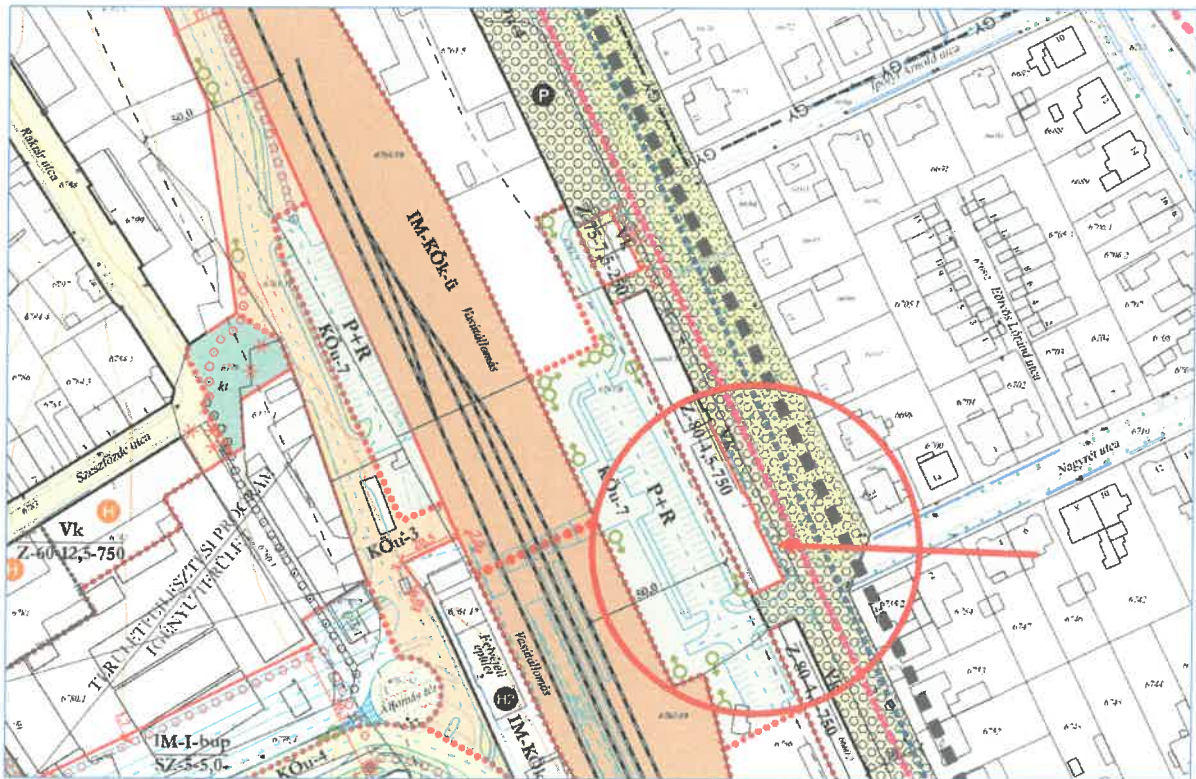
**Forgalmi (piaci) érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy-egy vagyontárgyban, vagy vagyonjogban való teljes körű érdekeltség méltányosan, szerződés keretei között, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket is:

- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (adásvétel) időszakában az érték nem változik jelentősen.
- A vagyontárgy vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése és lebonyolítása megfelelő nyilvánossággal történik.
- Átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- Adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, eladási kényszer, stb.) nem játszik szerepet az adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

A bemutatásra kerülő ingatlan esetében a Megbízó szándéka szerint forgalmi (piaci) értékbecslés célszerű figyelembe venni. A város település szabályozási terve alapján, ezen terület besorolása: VK/Z-80-4,5-750 vegyes intézményi építési övezet építési mód besorolás érvényes.

Ennek megfelelően a forgalmi értékre, a környezetre érvényes előírások figyelembe vétele alapján, a **piaci összehasonlító adatok összevetésével kerül meghatározásra.**

Generál tervező:  <b>Főépítész i Csoport</b>	Elérhetőség: 3300 Eger, Dobó tér 2. tel.: +36 36 523 733 email: foepit@ph.eger.hu terv.eger.hu	Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2. Megbízó képviselője: Mirkóczki Ádám Kacsó János polgármester főépítész
Munka megnevezése: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK 4/2016. (II. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL		
Munkarész megnevezése: <b>Szabályozási terv          1. számú melléklet</b>	Városrész neve: <b>HATVANI HÓSTYA</b>	
Vezető tervező: <b>Wolf Beáta</b> TT1-É-01-2384/11	Rajtszám: <b>M 1. 11.</b>	
Dátum: <b>2022. február</b>	Lépték: <b>M = 1 : 2000</b>	"Készült az Állami alapadatok felhasználásával" A hiteles, záradékolt, földhivatali ingatlannyilvántartási alaptérkép felhasználásával Digitális feldolgozás Bentley PowerMap







**EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYÜLÉSÉNEK  
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

*Intézményi Vk jelű építési övezet*

**42.§**

(1) A Vk jelű vegyes, intézményi építési övezetek, övezetek:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELKEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDHÉLYLET (%)
Vk/Z-35-5,0-2000	Z	35	5,0	2000	30
Vk/Z-35-9,0-5000	Z	35/40**	9,0/K	5000	30
Vk/Z-40-8,0-750	Z	40	8,0	750	25
Vk/Z-60-10,0-2000	Z	60	10,0	2000	20
Vk/Z-60-12,5-750	Z	60 (75*)	12,5	750	20
Vk1/Z-70-18,0-2000	Z	70	10,0-18,0***	2000	15
Vk/Z-75-7,5-250	Z	75	7,5	250	12,5
Vk/Z-75-K-750	Z	75	K	750	12,5
Vk/Z-75-K-4000	Z	75	K	4000	12,5
Vk/Z-80-4,5-750 <sup>2</sup>	Z	80	4,5	750	10
Vk/Z-90-12,5-500	Z	90	12,5	500	5
Vk/Z-K-K-K (pincesor)	Z	K	K	K	K
Vk/SZ-20-5,0-3000	SZ	20	5,0	3000	50
Vk/SZ-20-5,0-1ha	SZ	20	5,0	1 ha	50
Vk/SZ-20-7,5-5000	SZ	20	7,5	5000	40
Vk/SZ-25-9,0-20000	SZ	25	9,0	20000	40
Vk/SZ-30-6,0-5000	SZ	30	6,0	5000	50
Vk/SZ-30-7,5-5000	SZ	30	7,5	5000	40
Vk/SZ-30-9,5-3000 <sup>3</sup>	SZ	30	9,5	3000	40

- (2) V<sub>k</sub>/... jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén elhelyezhető:
- a) Igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - b) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
  - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - d) hitéleti épület,
  - e) sportépítmény,
  - f) többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
  - g)<sup>1</sup> közösségi rendeltetésű épületben vagyongvédelmet, működtetést szolgáló 1 db lakás, a lakó rendeltetésű meglévő épületben a lakások minden szinten újraépíthetők, új lakóépület is építhető, ha a telken belüli parkolás és a lakásokhoz rendelt minimális zöldfelület biztosítható.
- (3) A V<sub>k</sub>/... jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén nem helyezhető el:
- a) önálló lakóépület
  - b) önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás,
  - c) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkolóterület sem önállóan, sem más funkcióhoz kapcsolódóan,
- (4) \*
- (5) Meglévő épületet bővíteni, rendeltetésváltást végrehajtani, vagy új épületet létesíteni, csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített módon megoldott.
- (6) Intézményi telken meglévő épület bővítése, új épület létesítése egyéb előírások és a szabályozási terv jelölésének hiányában a beépítési paraméterek megtartásával és legalább 10 méteres elő-, oldal- és hátsókert biztosításával lehetséges. Ez alól kivétel a műemléki telek, műemléki környezetben lévő telek, régészeti lelőhellyel érintett telek, valamint a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítési móddal beépített telek.

### III. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### III.1. INGATLAN-NYÍLVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	3300 Eger, Ady Endre u. 2-4.
Helyrajzi szám:	6660/1
Megnevezése:	kivett közterület és épület
Területe:	5047 m <sup>2</sup>
Értékelt ingatlanrész:	volt varroda épületrész
Értékelt terület rész:	198 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.

Az ingatlant vezetékJog terheli 262 m<sup>2</sup> vázrajz és területkimutatás szerinti területre

Jogosult MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.

A vezetékJog terhelés, az épületrész használatára nincs korlátozó hatással, az értékelés során ennek megfelelően nem kerül figyelembe véve.

Földterület nélkül került értékelésre.



### III. 2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:



– **Településen belüli elhelyezkedése:**

Eger belterületén a Hadnagy- és a Sas utcát összekötő, a vasúti pályatesttel párhuzamos Ady E. u. mentén található.

– **Megközelíthetősége:**

Szilárd burkolatú, aszfaltozott útról kissé szűkös megállási és parkolási lehetőséggel.

– **Az ingatlan fekvése:**

Szabályos alakú, sík fekvésű területek.

– **Beépítettsége:**

Az ingatlanon részben úszótelken lévő sávházak-, részben 100 %-os beépíttségű ún. kivett épület besorolású ingatlan található. Az értékelt épületrész üres elhanyagolt állapotú ingatlan.

– **Közműhálózata:**

Az volt varroda részen víz, villany, gáz és szennyvíz közműbekötéssel rendelkezett, mára azok műszaki állapota kétséges.

– **Kerítettsége:**

Részben kerített terület.

## III/3. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

**VOLT VARRODA ÉPÜLETRÉS:**

Építési éve:	1970-es években,
Felújítási éve:	1986/1994/2000 években
Szintek száma:	földszintes

**Tartószerkezet:**

alapozás	sík beton lemezalap,
tartófalak	tégla,
tetőszerkezet	fafedélszék,

**Szakiipari szerkezetek:**

válaszfalak	tégla,
burkolatok	parketta, laminált lap, mozaiklap
homlokzat	kőporos vakolat
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű,
üvegezés	sima, részben hőszigetelt síküveg,
héjazat	hullámpala,

**Épületgépészet:**

elektromos hálózat	220-380 V
fűtés	leszerelt
vízellátás	hálózati
melegvíz	leszerelt
csatornázás	hálózat
távbeszélő ellátás	-

**Jellemző műszaki állapot:** **45 %**

Több éve üresen álló, épület, teljes „leszereltséggel”, úgy a berendezési tárgyak, úgy a burkolatok tekintetében. Közművek állapota bizonytalan, teljes átvizsgálásra szorulnak. Teljes felújítás szükséges.

**IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:**

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZAHASONLÍTÁSSAL:

helyszín	megnevezés	állapot	terület m2	piaci ár Ft	Korr. szorzó	Korr. fajl. érték (Ft/m2)
Maklári hóstya	üzemi épület	átlagos	326	59 000 000	0,85	153 834
Vasútállomás közeli	kereskedelmi	felújított	170	69 900 000	0,40	164 471
Kistályai út	kereskedelmi	jó állapotú	174	53 900 000	0,50	154 885
Lajosváros	kereskedelmi	jó állapotú	270	74 150 000	0,60	164 778
Sas utca	raktár, műhely	jó állapotú	240	55 000 000	0,70	160 417
Összesen:						159 677

Viszonyítás összehasonlító adatokhoz		hrsz.: 6660/1		
<b>Korrekcio</b>	területi fekvés		5%	
	teljes felújításra szorul		-25%	
	földterület nélkül		-10%	
	korr. szorzó összesen		-30%	
	korr. fajlagos érték			111 774
Épület redukált alapterülete		198		
Az ingatlan forgalmi értéke				22 131 217
<b>Kerekítve</b>				<b>22 100 000 Ft</b>

**V. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA:**

Az ingatlan értékelésének eredményeként, a forgalmi érték

**22.100.000,- Ft****VI. MEGJEGYZÉSEK:**

- 1./ Az ingatlan telekkönyvi adatai, a Körzeti Földhivatal Eger, által 2023.08.09. napján kiállított E-hiteles tulajdoni lap teljes másolata alapján került rögzítésre.
- 2./ Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam.
- 3./ A helyszínen elhangzott szóbeli információk valódiságát, a Megbízó szavatolja.
- 4./ A szakvéleményben meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz
- 5./ Jelen értékbecslés a kelezéstől számított 3 hónapig érvényes.

Eger, 2023. augusztus 28.

**MATINA FERENC**  
 ingatlanok, gépek, eszközök  
 vagyoneértékelése, közvetítése  
 3390 Püspöny, Radnóti M. u. 31.  
 Névjegyzék szám: 4/2007.  
 Telefon: 72706053-2-30  
 Matina Ferenc

## **MELLÉKLETEK**

## FOTÓ FELVÉTELEK

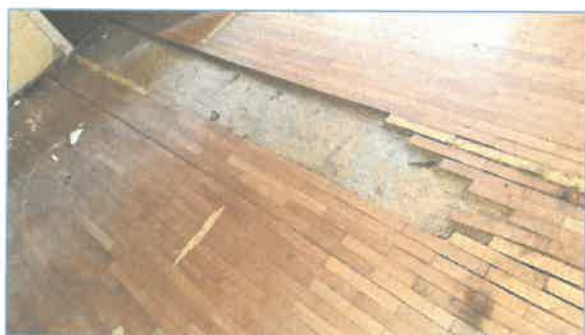












Heves Vármegyei Kormányhivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
**Megrendelés szám: 30005/45943/2023**  
**2023.08.09**

**EGER** Szektor: 53  
**Belterület 6660/1 helyrajzi szám**

3300 EGER Ady Endre utca 4.  
3300 EGER Ady Endre utca 2.

**II. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 5020 (m2) törölő határozat: 46911/2004.11.02  
Földrészlet területe változás előtt: 5047 (m2) törölő határozat: 1025/2004.12.30  
1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv  
ha m2 k.fill

1. Kivett közterület és épület 0 5047 0.00

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

2. bejegyző határozat: 53854/2016.11.22  
Védőterület  
- ivóvízbázis védőterülete.

**III. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38951/1991.12.06  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3300 EGER Dobó tér 2  
törzsszám: 15379841

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1025/2004.12.30

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezését közterület és épület-re változtattam.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44667/2011.06.16  
VezetékJog  
262 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.  
jogosult:  
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/45943/2023

2023.08.09

**HGER**

Szektor: 53

**Belterület 6660/1 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

**III R É S Z**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40025/2/2018.06.06

Eljárás megszüntetése

jogosult:

név : Laczi Andrea

sz.név: Andrea Kinkova

szül. : 1974

a.név : Helena Kisová

cím : LUCENEC Ulica Cajlovského 2708/10

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 közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

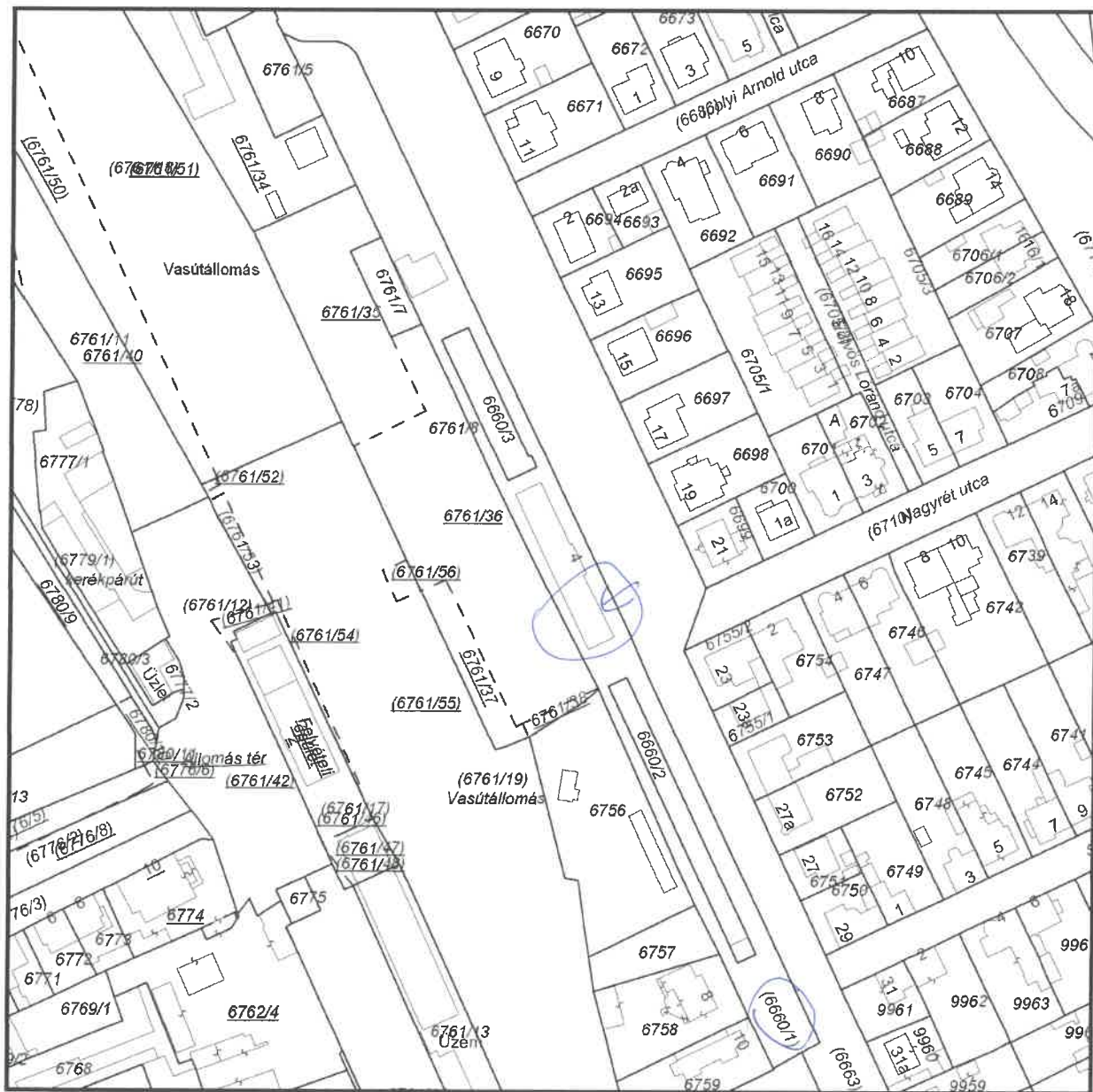
2023.08.18 08:08:17

Helyrajzi szám: EGER belterület 6660/1

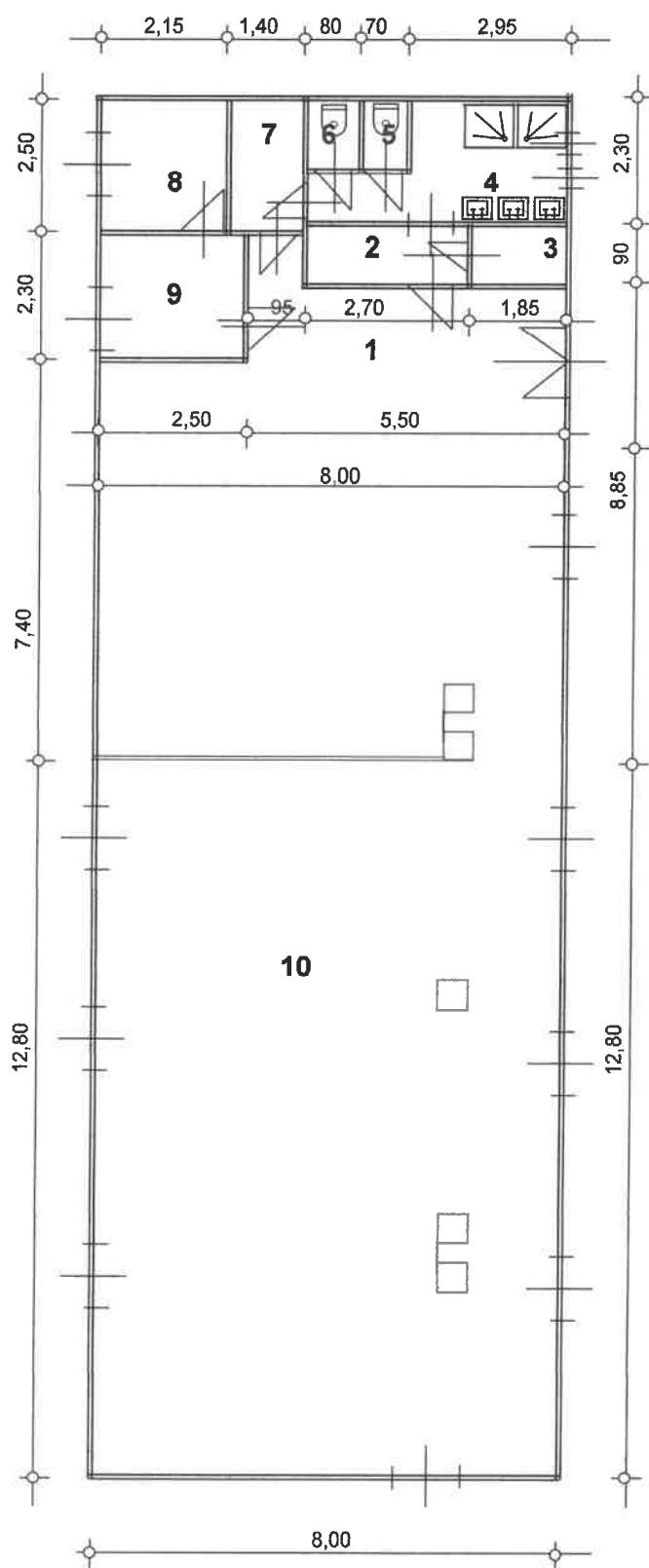
Megrendelés szám: 7/982/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 30923780002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



1	ÜZLET/RAKTÁR	67,03 m <sup>2</sup>
2	ELŐTÉR	2,43 m <sup>2</sup>
3	ÖLTÖZŐ	1,66 m <sup>2</sup>
4	ZUHANYZÓ	8,39 m <sup>2</sup>
5	WC	0,91 m <sup>2</sup>
6	WC	1,04 m <sup>2</sup>
7	ÖLTÖZŐ	3,5 m <sup>2</sup>
8	IRODA	5,38 m <sup>2</sup>
9	IRODA	5,75 m <sup>2</sup>
10	RAKTÁR	102,40 m <sup>2</sup>
ÖSSZESEN		198,49 m <sup>2</sup>

EGER  
 Ady E. u. 2 - 4.  
 VOLT ÜZLET, RAKTÁR ÉPÜLET  
 ALAPRAJZI VÁZLATA