



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, BAJCSY-ZS. U. 9. SZ. ALATTI
4943/1 VALAMINT A 4943/2 HRSZ-Ú
EMELETI IRODÁK
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSRŐL**

2023. AUGUSZTUS

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
ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:.....	12
MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE	13
MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE	15
IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:	17
V. ÖSSZEGZÉS:	19
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	20
SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:.....	21

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített
Eger, Bajcsy-Zs. u. 9. hrsz. 4943/1, 4943/2 alatt lévő

EMELETI IRODÁK

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. augusztus 25 -én megtekintett állapotban:

hrsz: 4943/1 65.600.000,- Ft

hrsz: 4943/2 23.700.000,- Ft

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

Eger, 2023. 09. 06.

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

I. ELŐZMÉNYEK:

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

A helyszínelés időpontja 2023. augusztus 25.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- Tulajdoni lap másolat (kelt. 2023.08.23.)

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 bevételeit és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 10 %-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:

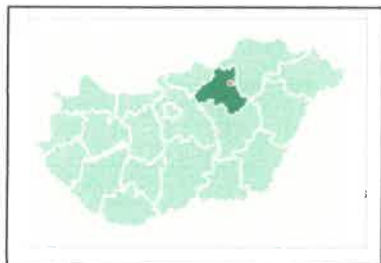
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, 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 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 hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszt) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A jelen intézményi 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 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
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, iskolai 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 lötték 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 arculatú 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-Nagygyombról Egerbe a 24. Felderítő Zászlóalj, ami a gyöngyösi Gépkocsizó Lövészadosztály felderítő alakulata volt. A 6. Gépesített Lövészezredet először harckocsiezreddé alakították át, majd összevonták a verpeléti 35. Harckocsi Ezreddel, és ez 1991-ben Kalocsára költözött.

2007-ben a MH 24. Bornemissza Gergely Felderítő Zászlóalj Debrecenbe került áthelyezésre, ahol a MH 5. Bocskai István Lövészdandár felderítő alegysége lett. Az 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 autóbuszpályaudvar, 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, kertés, 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, előadótantermeket, tanárit találjuk. A húszas években épült Cifra iskolában kaptak helyet az intézmény alkalmazott művészeti szaktantermei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ráchegey 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 **Szépesszony-völgy**ben országos hírnű 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.

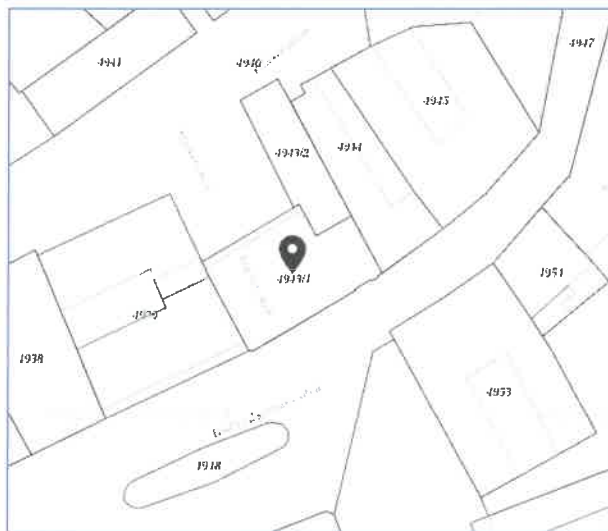
Vécsey-völgy az Almagyar-dombtól északra találjuk, ugyancsak kertváros, tele panziókkal és apartmanokkal, lakóparkokkal. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

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

III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Hrsz.:	4943/1	4943/2
Az ingatlan címe:	Eger, Bajcsy-Zs. u. 9. emelet	
Megnevezés:	LAKÓHÁZ (IRODA)	
Terület:	304 m ²	146 m ²
Tulajdonos:	Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata	
	Eger, Dobó tér 2.	1/1 részben

III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:



A Bajcsy-Zs. u. 9. sz. alatti épület fekvése:

Eger belvárosában Az Eszterházy teret és a Dobó teret összekötő Bajcsy-Zs. u. egyik közbenső, épületen belül, 4943/1 illetve 4943/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan, emeleti szinti irodarészek képezik az értékelés tárgyát.

Sík fekvésű, rendezett műemléki környezet. Szomszédságában részben lakóházak, részben az Eszterházy Károly Katolikus

Egyetem intézményi épülete található.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú útról, belső kapualj felől nyíló lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Autóbusz megálló a közeli Kossuth L. u. mindkét oldalán található. Az épület előtt (fizetős) parkoló biztosítja a gépjárművek megállás, parkolás lehetőségét. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 100 m-en belül elérhetők.

Beépítettsége:

Utcai frontvonalra zárt sorúan megépített közbenső, lakóházként bejegyzett iroda funkciójú nem társasházi épület.

Közműhálózat:

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

Kerítettsége:

Kerítetlen terület.

IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

LAKÓHÁZ ÉPÜLET/ EMELETI IRODÁK:

Építési éve:	1810
Felújítási éve:	n.a. (1970-es évek)
Szintek száma:	földszint, I emelet,

Tartószerkezet:

alapozás	kő sávalap,
tartófalak	kő és tégl
födémek	földszint boltozatos, emelet sík
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	kő, tégl
burkolatok	parketta, PVC mettlachi, mozaiklap
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	fa szerkezetű,
üvegezés	sífküveg,
héjazat	lemez fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás	városi hálózat
melegvíz	elektromos átfolyós
csatornázás	városi hálózat
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot:	65 %
----------------------------------	-------------

IV/1. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: IRODA
azonosítási száma hrsz: 4943/1 emeleti része.....
építési/részleges felújítási éve.....1810/1970.....
2. A létesítmény rendeltetése:
ÜRES, VOLT IRODA
3. Főbb műszaki adatok:
Beépített alapterület.....emelet: 211..... m²
Beépített szintterület211.....m²
Beépített térfogat675.....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 X3	tégla X3	téglaboltozat X3
vasbetonvázás <input type="checkbox"/>	kő X3	fagerenda X3
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"/>	monolit vb. <input type="checkbox"/>
könnyű szerk. <input type="checkbox"/>	egyéb <input type="checkbox"/>	poroszsüv.boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjazat	Homlokzat
fafedélszék X3	cserépfedés X3	vakolt, festett X3
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 <input type="checkbox"/>
Nyílászáró szerkezet	Padlóburkolat	Falburkolat
fa szerkezetű X3	Földes (pince) <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X3
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	járólap X4	csempe X3
műanyag <input type="checkbox"/>	kerámia <input type="checkbox"/>	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag <input type="checkbox"/>	faburkolat <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg X3	szőnyegpadló <input type="checkbox"/>	fémburkolat <input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg X3	fa X4	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	X3	egyedi	X3	gravitációs	X2
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	
közüemi	X3	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"/>
közüemi	X3	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/>	központi bojler	<input type="checkbox"/>	teherlift	<input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/>	elektr. vízmelegítő	X4	daru	<input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X3	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 központjához tartozó Bajcsy-Zs. úti területen, kapualjon keresztül megközelíthető emeleti üres elhagyatott állapotú iroda. Felújítása a gépészeti vezeték és szerelvények teljes átvizsgálása, felújítása indokolt. történt. Burkolatok, felületképzések elavultak, hiányosak, cserére szorulnak. Az épület fő szerkezetei időarányosan elhasználtak.

IV/2. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: IRODA
azonosítási száma hrsz: 4943/2 emeleti része.....
építési/részleges felújítási éve.....1810/1970.....
2. A létesítmény rendeltetése:
ÜRES, VOLT IRODA
3. Főbb műszaki adatok:
Beépített alapterület.....emelet: **103**..... m²
Beépített szintterület **103**.....m²
Beépített térfogat **330**.....lm³
Szintek száma (irodán belül)..... **1**.....db
Épület párkánymagassága **8,10**.....m
Terepszint (utcai).....± **0,00**.....m
Földszinti padlószint+ **0,15**.....m
4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód		Falazat anyaga		Födémszerkezet	
hagyományos	X3	tégla	X3	téglaboltozat	X3
vasbetonváz	<input type="checkbox"/>	kő	X3	fagerenda	X3
acélváz	<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"/>	monolit vb.	<input type="checkbox"/>
könnyű szerk.	<input type="checkbox"/>	egyéb	<input type="checkbox"/>	poroszsüv.boltozat	<input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet		Tetőhéjazat		Homlokzat	
fafedélszék	X3	cserépfedés	X3	vakolt, festett	X3
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	<input type="checkbox"/>
Nyílászáró szerkezet		Padlóburkolat		Falburkolat	
fa szerkezetű	X3	Földes (pince)	<input type="checkbox"/>	vakolt, festett	X3
fém szerkezetű	<input type="checkbox"/>	járólap	X4	csempe	X3
műanyag	<input type="checkbox"/>	kerámia	<input type="checkbox"/>	falkárpit	<input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg	<input type="checkbox"/>	műanyag	<input type="checkbox"/>	faburkolat	<input type="checkbox"/>
két rétegű üveg	X3	szőnyegpadló	<input type="checkbox"/>	fémburkolat	<input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg	X3	fa	X4	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	X3	egyedi	X3	gravitációs	X2
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	X3	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	X3	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/>	központi bojler	<input type="checkbox"/>	teherlift	<input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/>	elektr. vízmelegítő	X4	daru	<input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X3	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 központjához tartozó Bajcsy-Zs. úti területen, kapualjon keresztül megközelíthető emeleti üres elhagyatott állapotú iroda. Felújítása a gépészeti vezetékek és szerelvények teljes átvizsgálása, felújítása indokolt. történt. Burkolatok, felületképzések elavultak, hiányosak, cserére szorulnak. Az épület fő szerkezetei időarányosan elhasználtak. Önálló „vizes blokk” résszel nem rendelkezik.

V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító üzleti célú ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger belváros térségből:
Felhasznált adatok forrása: Értékbecslő saját adatbázisa, hirdetési ajánlatok 2023.

			Kód
1. Eger	Maklári hóstya	üzlet	MA.A
felszereltség	vizes blokkal		10318772
fekvés	utcafronti		
területe	54 m2		
komfort	komfortos		
állapot:	felújított		
Kínálati ár:	38 900 000 Ft		
2. Eger	Dobó utca	üzlet	IN.C.
felszereltség	vár szomszédságában		32923037
fekvés	utcafronti		
területe	42 m2		
komfort	komfort nélküli		
állapot:	felújítandó		
Kínálati ár:	32 800 000 Ft		
3. Eger	Rácz hóstya	üzlet	ME.L.
felszereltség	vizesblokk		1335078
fekvés	földszinti		
területe	19 m2		
komfort	összkomfortos		
állapot:	luxus		
Kínálati ár:	17 890 000 Ft		
4. Eger	Cifra hóstya	üzlet	IN.J.
felszereltség	elektromos fűtés		129798652
fekvés	földszinti		
területe	28 m2		
komfort	komfortos		
állapot:	új építésű		
Kínálati ár:	22 900 000 Ft		
5. Eger	Felsőváros	üzlet	IN.B.
felszereltség	hőszivattyús fűtés		21406608
fekvés	földszinti		
területe	23 m2		
komfort	összkomfortos		
állapot:	új építésű		
Kínálati ár:	20 000 000 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.
Térületi fekvés	Maklári hóstya	7	Dobó utca	-10	Rácz hóstya	5	Cifra hóstya	5	Felsőváros	8
felszereltség	vizes blokkal	0	vár melletti	-5	vizes blokkal	0	elektr.fűtés	-3	hőszivattyús	-5
Fekvés	utcafronti	0	utcafronti	0	földszinti	2	földszinti	2	földszinti	0
Terület	54	3	42	2	19	-5	28	0	23	-2
Komfort	komfortos	0	komf.nélküli	5	összkomfortos	-5	komfortos	0	összkomfortos	-5
Műszaki állapot	felújított	-7	felújítandó	3	luxus	-15	új építésű	-10	új építésű	-10
Kínálati ár (e Ft)	38 900	-5	32 800	-5	17 800	-5	22 900	-5	20 000	-5
Fajlagos ár (Ft)	720 370		780 952		936 842		817 857		869 565	
Korrekció össz:		-2		-10		-23		-11		-19
Korr. fajlagos ár	705 963		702 857		721 368		727 893		704 348	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²):	712 486
--	---------

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan értékmeghatározásához

Cím:	Eger, Bajcsy-Zs. u. 9.		iroda	Megjegyzés
	terület (m ²):	red.ter.	fajlagos értéke	
Hrsz: 4943/1				
Korrekciós tényezők				
Viszonyított területi arányok	7%			
Műszaki állapot	-20%			
Önállóan nem forgalomképes	-15%			
Kapualjból közelíthető meg	-25%			
Korr. összesen:	-53%			
Fajlagos értéke			334 868	
Területe (m2)	211	196		
Forgalmi értéke			65 634 196	
Kerekítve			65 600 000 Ft	
Hrsz: 4943/2				
Korrekciós tényezők				
Viszonyított területi arányok	3%			
Műszaki állapot	-20%			
Nincs önálló vizes blokk része	-10%			
Önállóan nem forgalomképes	-15%			
Kapualjból közelíthető meg	-25%			
Korr. összesen:	-67%			
Fajlagos értéke			235 120	
Területe (m2)	103	101		
Forgalmi értéke			23 747 153	
Kerekítve			23 700 000 Ft	

MATINA FERENC
 ingatlanok, gépek, eszközök
 vagyonértékelése, közvetítése
 3390 Püzesabony, Radnóti M. u. 31.
 jegyzék szám: 4/2007.
 adatszám: 72706053-2-30

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:

hrsz: 4943/1 65.600.000,- Ft

hrsz: 4943/2 23.700.000,- Ft

Eger, 2023. 09. 06.

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

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, 2023. 09. 06.

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

Mellékletek: E-hiteles tulajdoni lap másolat (2023.08.23)
 Fotódokumentáció
 Alaprajz

VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:

HRSZ: 4943/1







HRSZ: 4943/2





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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/48891/2023

2023.08.23

EGER

Szektor: 53

Belterület 4943/1 helyrajzi szám

3300 EGER Bajcsy-Zsilinszky utca 9. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház

0

304

0.00

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 248/248

bejegyző határozat, érkezési idő: 33656/1991.05.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/48892/2023

2023.08.23

EGER

Szektor: 53

Belterület 4943/2 helyrajzi szám

3300 EGER Bajcsy-Zsilinszky utca 9/1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok
k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház

0

146

0.00

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33656/1991.05.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

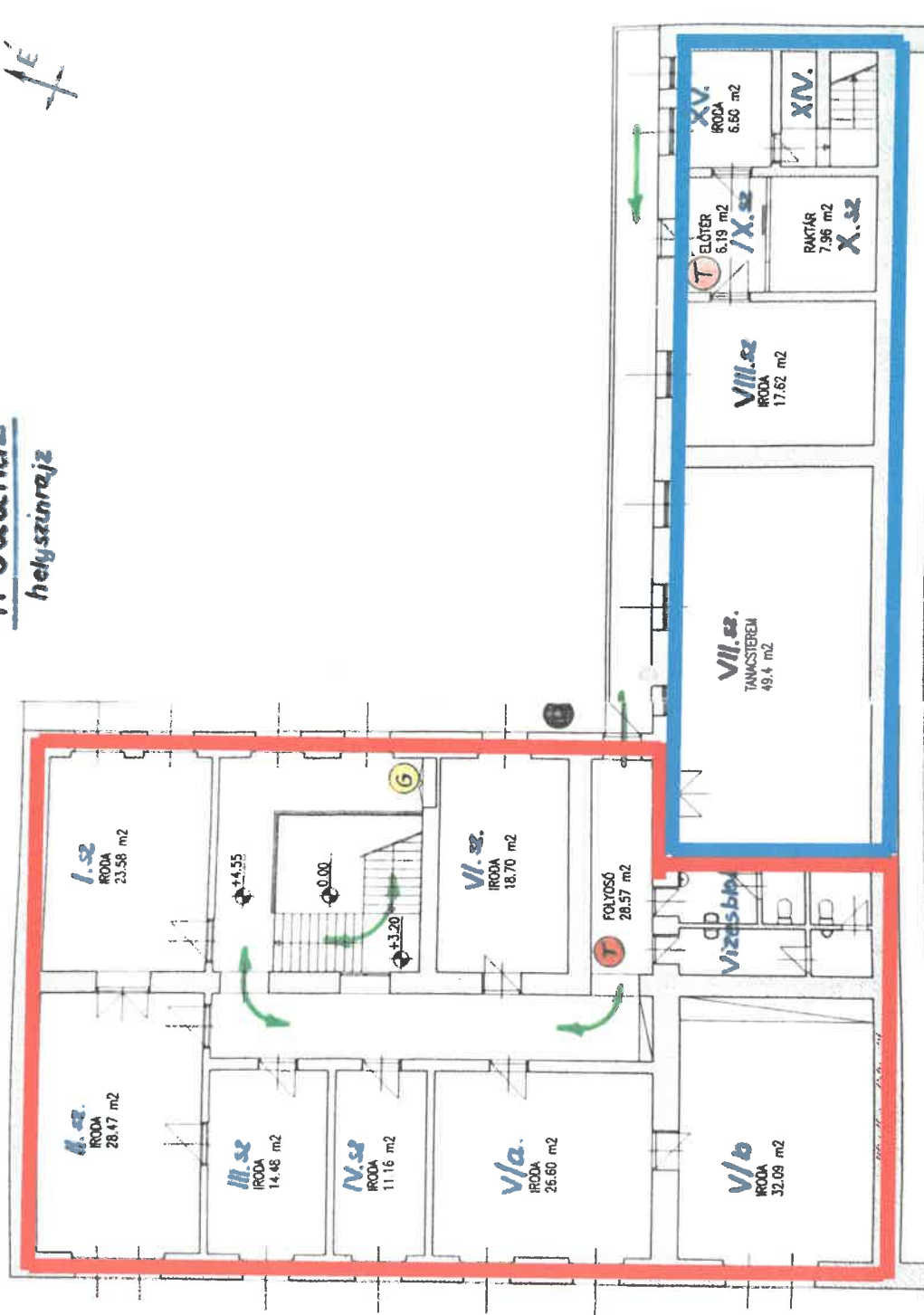
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE



EMELTI ALAPRAJZ

Irodaház helyszínrajz



BAJCSY-ZS. u. 9.

HRSZ: 4943/1

HRSZ: 4943/2