



Matina Ferenc

ingatlanok, gépek, eszközök

vagyonértékelése, közvetítése

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

SZAKVÉLEMÉNY



**EGER, DEÁK F. U. 19. (HRSZ 6622 RÉSZ)
ÜZLET
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2023. SZEPTEMBER

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: | 11 |
| ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI: | 12 |
| ÖSSZEGZÉS: | 14 |
| FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK: | 15 |
| MELLÉKLETEK | |

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Deák F. u. 19. sz. alatt lévő

ÜZLET

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 2023. szeptember 06-án megtekintett állapotban:

8.700.000,- Ft

azaz: Nyolcmillió-hétszázezer forint.

Megjegyzés: - A meghatározott érték az ÁFÁ-t tartalmazza.
- A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 180 napra korlátozódik.

Eger, 2023 09. 08.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
Majlási utca 31. Radnóti M. u. 31.
Eger, 3300 Deák F. u. 19. (HRSZ: 6622 RÉSZ)
Névj. sz.: 4/2007.
Adószám: 72206053-2-30

ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítésére az Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal részéről érkezett megrendelés alapján, hasznosításhoz, döntéshelyzet elősegítése céljára.

A helyszínelés időpontja 2023. szeptember 06.

A felhasznált dokumentumok:

- Tulajdoni lap másolat
- Helyszínelés során felvett jegyzet és fotó felvételek

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékebecslést 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 10,0 %.

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 (tisztá) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

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

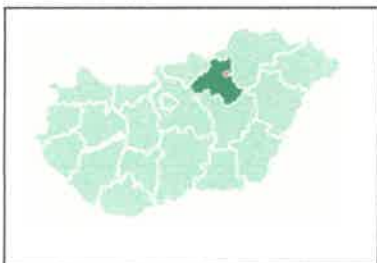
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

| | |
|-------------------------------|--|
| Hrsz.: | 6622 (része) |
| Az ingatlan címe: | Eger, Deák F. u. 19. „címképzés alatt” |
| Megnevezés: | Kivett iskola és üzletek |
| Értékelt ingatlanrész: | üzlet |
| Tulajdoni hányad: | 50/4364 |
| Területe: | 23 m² |
| Tulajdonos: | Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben |

A Megbízó nyilatkozata alapján az ingatlanhoz egyéb más ingatlanrész terület nem tartozik. Az ingatlannyilvántartás további bejegyzései a csatolt tulajdoni lap szerint.

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

Kistérség Egri

Rang megyeszékhely megyei jogú város

Tertület 92,24 km²

Népesség: Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)

Népsűrűség: 590,83 fő/km²



Eger címere

KIVONAT A VÁROS KÖZELMÚLT TÖRTÉNETÉBŐL:**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 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-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 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 felvezetőkkel 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, előadóteremeket, 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-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.

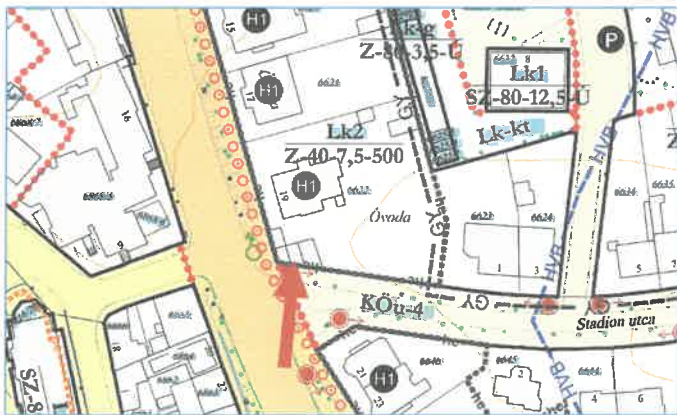
A **Tihamér** valaha a városfalon kívül fekvő, különálló falu volt.

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>

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:



Az ingatlan fekvése:

Eger belvárosból kifelé vezető Deák F. út és az Érsekkert felé vezető Stadion u. kereszteződésében lévő saroktelek ingatlan, Stadion utca felé néző egyik közbelső üzlete került értékelésre.

Az telekrész a Stadion utca felől nézve, a jobboldali telekhatár felé lejtős

adottságú, cca 0,20-0,60 m mélységben.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú útról, autóbusz megállótól cca 100 m-re fekszik. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 50 m- ren belül elérhetők.

Beépítettsége:

Szabadon álló építési móddal intézményi épülettel, DNy-i sarok részen, utcai frontvonalon megépített négy külön tulajdonú üzleti jellegű ingatlannal történt.

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű gerincvezeték kiépítésre került.

Kerítettsége: Kerített terület.

ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:**ÜZLET ÉPÜLET:**

| | |
|-----------------|-----------|
| Építési éve: | n.a. |
| Felújítási éve: | n.a. |
| Szintek száma: | földszint |

Tartószerkezet:

| | |
|---------------|--------------------|
| alapozás | beton sávalap |
| tartófalak | tégla |
| födémek | vasbeton sík lemez |
| tetőszerkezet | lapos tető |

Szakipari szerkezetek:

| | |
|-------------|---|
| válaszfalak | - |
| burkolatok | járólap |
| homlokzat | vakolt, festett |
| bádogozás | horganyzott lemez, |
| nyílászárók | műa. bejáratú ajtó, fémszerkezetű ablak |
| üvegezés | hőszigetelt síküveg, |
| héjazat | bitumenes lemez |

Épületgépészet:

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

Jellemző műszaki állapot: 70 %

Megjegyzés: Üresen álló, jó állapotú berendezési és felszerelési tárgyakkal, repedezett válaszfalakkal.

Bezártságából adódóan a nyílászárók körül hőhidas jelenség, penészesedés látható.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító üzleti célú ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger belváros térségéből:

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 | 3 | Dobó utca | -15 | Rácz hóstya | 3 | Cifra hóstya | 5 | Felsőváros | 8 |
| felszereltség | vizes blokkal | 0 | vár melletti | -10 | vizes blokkal | 0 | elektr.fűtés | -3 | hőszivattyús | -5 |
| Fekvés | utcafronti | 0 | utcafronti | 0 | földszinti | 2 | földszinti | 2 | földszinti | 0 |
| Terület | 54 | 2 | 42 | 2 | 19 | -5 | 28 | 0 | 23 | -2 |
| Komfort | komfortos | 0 | komf.nélküli | 3 | összkomfortos | -5 | komfortos | 0 | összkomfortos | -5 |
| Műszaki állapot | felújított | -20 | felújítandó | 0 | luxus | -27 | új építésű | -27 | új építésű | -25 |
| 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: | | -20 | | -25 | | -37 | | -28 | | -34 |
| Korr. fajlagos ár | 576 296 | | 585 714 | | 590 211 | | 588 857 | | 573 913 | |

| | |
|--|---------|
| Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²): | 582 998 |
|--|---------|

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan értékmeghatározásához

| Cím: | Eger, Deák F. u. 19. | | Üzlet | Megjegyzés |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------|------------|
| | terület (m ²): | red.szorzó | red.ter. | |
| Tertülete (m2) | 23 | 1,00 | 23 | |
| Korrekciós tényezők | | | | |
| Ajánlati ár | -5% | | | |
| Egy légterű, belmagasság 2,3 m | -15% | | | |
| Repedezett, penészes falak | -15% | | | |
| Korr. összesen: | -35% | | | |
| Korr. fajlagos érték | 378 949 | | 8 715 824 | |
| Forgalmi érték: | | | 8 700 000 Ft | |

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok az ÁFÁ-t tartalmazzák.

ÖSSZEGZÉS:

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

8.700.000,- Ft

azaz: Nyolcmillió-hétszázezer forint összegben határozom meg.

Eger, 2023. szeptember 08.

MATINA FERENC
 ingatlanok, gépek, eszközök
 vagyonértékelése, közvetítése
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Matina Ferenc szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-2-30
 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 bérlő képviselőjében eljáró 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. szeptember 08.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat
Változási vázrajz

MATINA FERENC
Ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Matina Névjegy szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Deák F. u. utcaképek



Üzletek a Stadion utca felől



Értékelt üzlet bejárata



Belső részletek





Udvari terepszint – 0,40-0,60 m



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

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/51152/2023

2023.09.04

EGER

Szektor: 53

Belterület 6622 helyrajzi szám

3300 EGER Deák Ferenc utca 19.

Széljegy: 40681/2023 2023.07.06

Elidegenítési tilalom bejegyzés iránti kérelem, EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3300

EGER Dobó tér 2

Használati jog törlése iránti kérelem, TISZÁNINNENI EGYHÁZKERÜLET MISKOLC 3501 MISKOLC

Kossuth Lajos utca 17

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, TISZÁNINNENI EGYHÁZKERÜLET MISKOLC 3501 MISKOLC

Kossuth Lajos utca 17

Vagyonkezelői jog törlése iránti kérelem, SZIVÁRVÁNY ÓVODA 3300 EGER Kertész utca 38

II RÉSZ

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 |

| | | | |
|----------------------------|---|------|------|
| . Kivett iskola és üzletek | 0 | 2207 | 0.00 |
|----------------------------|---|------|------|

6. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 4172/4364

bejegyző határozat, érkezési idő: 41458/1994.10.12

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 38951/1991.12.06

jogcím: részbeni átírás tulajdoni hányad: 0/1 41458/1994.10.12

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

12. tulajdoni hányad: 42/4364

bejegyző határozat, érkezési idő: 41458/1994.10.12

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Istvánné

sz.név: Benvenutti Mária

szül. : 1946

a.név : Miskolczi Mária

cím : 3300 EGER Menház utca 50

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/51152/2023

2023.09.04

EGER

Szektor: 53

Belterület 6622 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

18. tulajdoni hányad: 64/4364
bejegyző határozat, érkezési idő: 36361/2017.03.27
jogcím: vétel
utalás: II /16.
jogállás: tulajdonos
név : Berentei Petra
sz.név: Berentei Petra
szül. : 1997
a.név : Zsákai Marianna
cím : 3300 EGER Keglevich út 19

19. tulajdoni hányad: 50/4364
bejegyző határozat, érkezési idő: 37576/2019.04.24
jogcím: vétel
utalás: II /4-5.
jogállás: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

22. tulajdoni hányad: 36/4364
bejegyző határozat, érkezési idő: 32566/3/2023.02.13
jogcím: tartás 32566/2023.02.17
utalás: II /21.
jogállás: tulajdonos
név : Pulay Polett
sz.név: Pulay Polett
szül. : 1993
a.név : Thummerer Ildikó
cím : 3300 EGER Egri Csillagok utca 68. III/1.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42331/2001.08.02

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezést szociális intézet-ről, szociális intézet és üzletek-re változtattam.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 65687/2012.11.22
Vezetékjog
59 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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51152/2023

2023.09.04

EGER Szektor: 53
Belterület **6622 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 33645/2020.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése szociális intézet és üzletek-ről iskola és üzletekre változott.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 39496/2020.06.15

Használat joga 2034.06.30-ig

1049 m2 nagyságú területre.

utalás: II /11.

jogosult:

név: TISZÁNINNENI EGYHÁZKERÜLET MISKOLC

cím : 3501 MISKOLC Kossuth Lajos utca 17

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 32566/3/2023.02.13

Tartási jog

utalás: II /22.

jogosult:

név : Pulay Gábor

sz.név: Pulay Gábor

szül. : 1970

a.név : Angel Cecília

cím : 1122 BUDAPEST Maros utca 22. II/1

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 32566/3/2023.02.13

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /22.

jogosult:

név : Pulay Gábor

sz.név: Pulay Gábor

szül. : 1970

a.név : Angel Cecília

cím : 1122 BUDAPEST Maros utca 22. II/1

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 32566/3/2023.02.13

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /22.

jogosult:

név : Pulay Gertrúd

sz.név: Danyi Gertrúd

szül. : 1973

a.név : Csonka Anna

cím : 3300 EGER Kolozsvári utca 35/A.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/51152/2023

2023.09.04

EGER

Szektor : 53

Belterület

6622 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 6622 helyrajzi számú földrészleten használat szerinti felmérés

M= 1:500 EOY

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható.



| Változás előtti állapot | | | | | | Változás utáni állapot | | | | | | | |
|-------------------------|-----------|----------------------------------|---|----------------------------|----|------------------------|--|---|------------------------------|---|----|--------------------------|------------|
| Helyrajzi szám | Alrészlet | | | Terület ha. m ² | AK | Helyrajzi szám | Alrészlet | | | Terület ha. m ² | AK | Szolgalmi és egyéb jogok | Megjegyzés |
| | jel | műv. ág | M | | | | jel | műv. ág | M | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | 14 |
| 6622 | - | Kivett szociális intézet üzletek | - | 0.2207 | - | 6622 | I II III IV V VI VII | Kivett, szoc.int üzletek Talentum2000 Szivárvány ó. üzlet üzlet üzlet wc | | 0.2207 1049 1056 34 23 19 22 4 | | | |
| Összesen: | - | | - | 0.2207 | - | | | | | 0.2207 | - | | |

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Eger, 2020. január 31.

SAS BÉLA é.v.
földmérő mérnök, igazságügyi szakértő
3300 Eger, Mindszenti G. út 13/A

Adószám: 72600164-1-30
Ikt.sz.szá: 270121 Insz: 4021/1995 Fm.ig.R: H7914
Kamarai az.: 10-0443 KISADÓZÓ: 53517658

Készítő és minőséget tanúsító: **Sas Béla**

Földmérő igazolvány száma: 7914

Ing.rend.min.sz.: 4021/1995

Kamarai nytsz.:10-0443