



**Matina Ferenc e.v.**

*ingatlanok, gépek, eszközök*

*vagyonértékelése, közvetítése*

## SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DOBÓ TÉR 9. FSZ. 4.  
IRODA (HRSZ: 5042/A/4 RÉSZE)  
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSRŐL**

**2024. FEBRUÁR**

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| TARTALOMJEGYZÉK.....                                   | 2  |
| ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....                                  | 3  |
| I. ELŐZMÉNYEK:.....                                    | 4  |
| II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:.....                     | 4  |
| III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI: .....            | 6  |
| III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI .....          | 11 |
| III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI: ..... | 11 |
| IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI: .....                    | 12 |
| IV.1. MŰSZAKI PARAMÉTEREK: .....                       | 13 |
| IV/2. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE.....                  | 14 |
| V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:.....                             | 16 |
| VI. ÖSSZEGZÉS:.....                                    | 17 |
| VII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK: .....         | 18 |
| VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:.....                          | 19 |

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített  
Eger, Dobó tér 9. fsz. 4. alatt lévő 5042/A/4 hrsz-ú

### IRODA

ingatlanrész, forgalmi érték megállapításáról.

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

Az ingatlan értéke a 2024. február 13. forduló napnak megfelelően:

**58.733.000,- Ft**

Azaz: Ötvennyolcmillió-hétszázharminháromezer forint

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

Eger, 2024. 02. 19.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése

Névjegyék 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, az ingatlan hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2024. február 13.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- Tulajdoni lap másolat (kelt. 2024.10.12.)

## **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 bérloői és műszaki állapotában bekövetkezett változásokat, a kezelési tevékenységgel összefüggésben elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott épületre vonatkozó általános megállapításokat, valamint a rendelkezésre bocsátott dokumentumban szereplő adatokat.

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

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt érték meghatározások háromféle módon közelíthetők meg:

- újraelőállítási érték,
- hozam érték, valamint
- forgalmi érték alapján.

Az **újraelőállítási érték** tükrözi, hogy az épület, építmény, a jelenlegi építési költségnormatívák és árviszonyok alapján mennyi, a létesítménnyel megegyező, vagy közel azonos anyagból, szerkezetekből, az eredetihez hasonló felszereltséggel történő, az értékelés idejére elkészült építési (bekerülési) költség.

Ezen értéket, az épületek állaga, használhatósági foka szerint arányosítani szükséges, melyeket a forgalmi viszonyok figyelembevételével, az érték növelő és csökkentő tényezők összevetésével korrigálásra kerülnek.

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



A tőkésítési ráta a térségben 9,5 %-on kerül felvételre.

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

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

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

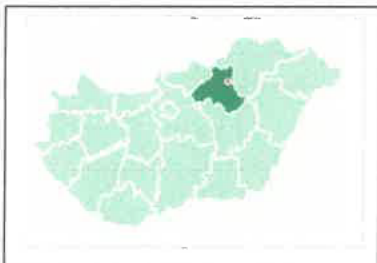
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (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 adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszt) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

A jelen iroda besorolású ingatlan esetében, a Megbízó szándékának figyelembe vételével, 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 Füzesabonytól 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   |
| Terület     | 92,24 km <sup>2</sup>             |
| Népesség:   | Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.) |
| Népsűrűség: | 590,83 fő/km <sup>2</sup>         |



Eger címere

## A 20. századtól napjainkig

A századforduló után Egerben az iskolaváros jelleg dominált, iskolái és más kulturális intézményei miatt a „magyar Athénak” is nevezték. 1904-ben nyílt meg Eger első kőszínháza, megkezdtek a csatornázást és az egyéb közművek építését is. Az első világháború után lassan indult újra a gazdasági élet. 1925-től újra nagy építkezések kezdődtek. Az Egri csillagok népszerűsége ösztönzőleg hatott a vár régészeti ásatásainak megkezdésére is. 1933-ban az országban az elsők között Eger is engedélyt kapott gyógyfürdő építésére.

A második világháború alatt, 1944 őszén a visszavonuló német csapatok gyárakat, üzemeket szereltek le, elhajtották az állatokat, megrongálták a vasútállomást, felrobbantották az Eger-patak valamennyi hídját. A szovjet csapatok november 30-án vonultak be a városba. December 12-én német repülők bombázták és gépfegyverrel lőtték a város belterületét, 20 ház összedőlt, 33 ember meghalt, 87 megsebesült. A második világháború után sok épületet emeltek szerte a városban. 1961-ben a városhoz csatolják Felnémetet. A 70-es évektől egymás után nőttek ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelházai. A Belvárosban felépítették az odáig egységesen barokk arculattól idegen Dobó téri áruházat és új külsőt kapott a Gárdonyi Színház is (ezt azóta ismét átépítették). A 80-as évekre elkészült a 25-ös főútnak a Belvárost elkerülő szakasza, ezután a Széchenyi út déli szakaszáról és a Belváros legtöbb utcájából kitiltották a közforgalmat.

1968-ban a barokk belvárost védetté nyilvánították, és ezzel több más várostól eltérően megkímélték a további, oda nem illő épületek beépítésétől. 1978-ban a települést a helyi műemlékek védelméért Hild János-díjjal tüntették ki. A városvédő tevékenység elismeréseként Egerbe került az ICOMOS (Történelmi Városok és Falvak Nemzetközi Bizottsága) magyarországi székhelye. Az 1990-es évektől elsősorban a külvárosokban építkeznek. Új lakóparkok jöttek létre, a Felnémet-Pásztorvölgyi és a Napsugár utcai. A Bitskey Aladár Uszodát Makovecz Imre tervezte. Felnémet és Eger között bevásárlónegyed épült számos nagy 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 átdislokáció 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, 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, előadótermeket, tanárit találjuk. A húszas években épült Cifra iskolában kaptak helyet az intézmény alkalmazott művészeti szaktantermei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ráchehy** A belváros északi határán fekvő városrész, hajdan az itt megtelepült rácok, azaz ortodox szerb és görög lakosság lakta. Legjelentősebb épülete a Rác templom

A **Rác hóstya** a Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében borászatok épültek.

**Szent Miklós-város** A Széchenyi utca közúti részével párhuzamosan, attól Nyugatra fekvő keskeny sáv.

A **Szépasszony-völgyben** országos 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.:            | 5042/A/4 része                                 |
| Az ingatlan címe: | Eger, Dobó tér 9. fsz/4 „felülvizsgálat alatt” |
| Megnevezés:       | IRODA                                          |
| Terület:          | 305 m <sup>2</sup>                             |
| Értékelt terület  | 110 m <sup>2</sup>                             |
| Tulajdonos:       | Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata          |
|                   | 3300 Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben             |

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



#### **A Dobó tér 9. sz. alatti épület fekvése:**

Eger történelmi belvárosában, az u.n. „kis” Dobó téren fekvő, egyik közbelső, műemléki, társasházi lakóépület, földszinti, udvari fekvésű, udvari bejáratú iroda része kerül értékelésre. Sík fekvésű, rendezett környezet. Szomszédságában részben lakóházak, zömében földszinti üzletekkel, vendéglátóhelyekkel, a szemközti oldalon a „Szenátor-ház” épülettel.

#### **Megközelíthetősége:**

Szilárd burkolatú, a gyalogos forgalmú, sétáló belvárosi részen, a Dobó tér szomszédságában található meg. Autóbusz megálló a közeli Kossuth L. u. valamint a Széchenyi u. mindkét oldalán található. Gépjárművel való megközelítése a Dobó utca felől lehetséges. Parkolás az ingatlan mögötti Végvári vitézek terén lehetséges, kizárólag külön engedéllyel. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 200 m-en belül elérhetők.

#### **Beépítettsége:**

A társasház zártosúan, hagyományos építési móddal, a telekhatár minden oldalával határosan, belső udvar meghagyásával, pince, földszint és emeleti szint kialakítással.

#### **Műemléki épület.**

Megközelítése a Dobó tér felől és a Végvári vitézek tere felől egyaránt, kapualjon keresztül lehetséges.

#### **Közműhálózat:**

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű bekötéssel rendelkezik.

#### **Kerítettsége:**

Kerítetlen terület.

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

##### **LAKÓHÁZ/ IRODA ÉPÜLET**

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Építési éve:    | 1860                     |
| Felújítási éve: | 1988, 2013               |
| Szintek száma:  | pince, földszint, emelet |

##### **Tartószerkezet:**

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| alapozás      | falazott kő sávalap |
| tartófalak    | kő és tégl          |
| födémek       | boltíves szerkezet  |
| tetőszerkezet | fa fedélszék        |

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

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| válaszfalak | tégla                              |
| burkolatok  | parketta, mázas kerámia, gress lap |
| homlokzat   | vakolt, festett                    |
| bádogozás   | horganyzott lemez,                 |
| nyílászárók | fa szerkezetű,                     |
| üvegezés    | hőszigetelt síkűveg,               |
| héjázat     | cserépfedés                        |

##### **Épületgépészet:**

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

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Jellemző műszaki állapot:</b> | <b>70 %</b> |
|----------------------------------|-------------|



#### IV.1. MŰSZAKI PARAMÉTEREK:

| <b>HELYISÉG KIMUTATÁS</b><br>az Eger, Dobó tér 9. fsz. 4. sz. alatti (hrsz:5042/A/4 része)<br>IRODA ingatlan forgalmi értékbecsléséhez |                         |           |           |                   |                     |                 |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-------------------|---------------------|-----------------|----------|
| Sor<br>szám                                                                                                                            | Helyiség<br>megnevezése | Méret (1) | Méret (2) | Alapterület<br>m2 | Redukciós<br>szorzó | Red. ter.<br>m2 | Burkolat |
| 1                                                                                                                                      | iroda                   |           |           | 15,60             | 1,00                | 15,60           | szőnyeg  |
| 2                                                                                                                                      | iroda                   |           |           | 37,00             | 1,00                | 37,00           | kerámia  |
| 3                                                                                                                                      | iroda                   |           |           | 14,20             | 1,00                | 14,20           | kerámia  |
| 4                                                                                                                                      | iroda                   |           |           | 13,00             | 1,00                | 13,00           | kerámia  |
| 5                                                                                                                                      | iroda                   |           |           | 25,20             | 1,00                | 25,20           | parketta |
| 6                                                                                                                                      | előtér                  |           |           | 3,60              | 1,00                | 3,60            | gresslap |
| 8                                                                                                                                      | WC                      |           |           | 1,40              | 1,00                | 1,40            | gresslap |
|                                                                                                                                        | <b>összesen</b>         |           |           | <b>110,00</b>     |                     | <b>110,00</b>   |          |

## IV/2. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: IRODA  
 azonosítási száma ..... hrsz: 5042/A/4 része.....  
 építési/részleges felújítási éve.....1860/1988/20132015.....

2. A létesítmény rendeltetése:

IRODA (ÜRES)

3. Főbb műszaki adatok:  
 Beépített alapterület.....emelet: ..... **110**..... m<sup>2</sup>  
 Beépített szintterület ..... **110**.....m<sup>2</sup>  
 Beépített térfogat ..... **297**.....lm<sup>3</sup>  
 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 <b>X3</b>                          | tégla <b>X3</b>                           | téglaboltozat <input type="checkbox"/>       |
| vasbetonvázas <input type="checkbox"/>         | kő <b>X3</b>                              | fagerenda <input type="checkbox"/>           |
| acélvázas <input type="checkbox"/>             | vasbeton <input type="checkbox"/>         | acélgerenda <input type="checkbox"/>         |
| közép blokkos <input type="checkbox"/>         | gázszilikát <input type="checkbox"/>      | előre gyártott <input type="checkbox"/>      |
| öntött falas <input type="checkbox"/>          | fa panel <input type="checkbox"/>         | vasbeton szerkezet. <b>X2</b>                |
| könnyű szerk. <input type="checkbox"/>         | egyéb <input type="checkbox"/>            | poroszsüv. boltozat <input type="checkbox"/> |
| Tetőszerkezet                                  | Tetőhéjazat                               | Homlokzat                                    |
| fafedélszék <b>X2</b>                          | cserépfedés <b>X3</b>                     | vakolt, festett <b>X2</b>                    |
| acél tetőszerkezet <input type="checkbox"/>    | palafedés <input type="checkbox"/>        | kőporos vakolat <input type="checkbox"/>     |
| vb. tetőszerkezet <input type="checkbox"/>     | hullámpala <input type="checkbox"/>       | nyerstégla <input type="checkbox"/>          |
| lapos tető <input type="checkbox"/>            | fémlemez <input type="checkbox"/>         | kő, műkő <input type="checkbox"/>            |
| hőszigetelt magastető <input type="checkbox"/> | rag. lemez fedés <input type="checkbox"/> | egyéb, burkolat <b>X1</b>                    |
| Nyílászáró szerkezet                           | Padlóburkolat                             | Falburkolat                                  |
| fa szerkezetű <b>X2</b>                        | Földes (pince) <input type="checkbox"/>   | vakolt, festett <b>X2</b>                    |
| fém szerkezetű <input type="checkbox"/>        | járólap <b>X2</b>                         | csempe <b>X2</b>                             |
| műanyag <input type="checkbox"/>               | kerámia <b>X2</b>                         | falkárpit <input type="checkbox"/>           |
| egyretegű üveg <input type="checkbox"/>        | műanyag <input type="checkbox"/>          | faburkolat <input type="checkbox"/>          |
| két rétegű üveg <input type="checkbox"/>       | szőnyegpadló <b>X2</b>                    | fémburkolat <input type="checkbox"/>         |
| hőszigetelő üveg <b>X2</b>                     | fa <b>X2</b>                              | profilüveg <input type="checkbox"/>          |

**5. Szerkezetértékelési kódok:**

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

**6. Gépészeti felszereltség**

| Elektromos energia |                                                   | Fűtés               |                                                   | Szellőzés       |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| 230 V              | <b>X2</b>                                         | egyedi              | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | gravitációs     | <b>X2</b>                                         |
| 400 V              | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | központi            | <b>X2</b>                                         | gépi szellőzés  | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| törpe fesz.        | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | szilárd tüzelés     | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | klíma           | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Vízellátás         |                                                   | olaj tüzelés        | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Egyéb           |                                                   |
| közüzemi           | <b>X2</b>                                         | elektromos tüzelés  | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | gőz             | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| saját kút és vízmű | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | gáztüzelés          | <b>X2</b>                                         | sűrített levegő | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Csatornázás        |                                                   | távhő ellátás       | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | tűzivíz         | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| közüzemi           | <b>X2</b>                                         | Melegvíz            |                                                   | felvonó         | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| derítő akna        | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | központi gázkazán   | <b>X2</b>                                         | teherlift       | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| tároló medence     | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | elektr. vízmelegítő | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | daru            | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Gázellátás         |                                                   | központi gázkazán   | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Hírközlés       |                                                   |
| földgáz            | <b>X2</b>                                         | központi olajbojler | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | telefon         | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| városi gáz         | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | távhő ellátás       | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | telefax         | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

**7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása**

A történelmi belváros idegenforgalmi környezetben lévő műemléki épület, kapualjon, belső udvaron keresztül megközelíthető földszinti, jelenleg üres állapotban lévő iroda része. A legutolsó felújítást során az egyik korábbi bérlő, pénzügyi funkcióhoz végzett teljes felújítást, egyben kisebb-nagyobb belső átalakítást, melynek során az egyik hátsó iroda funkció helyén széf került kiépítésre. Állapota szerint folyamatosan karbantartott, felújított. Az épület fő szerkezetei időarányosan elhasználtak. Elelváltozás, az udvar felőli határoló falazat padlóvonal feletti sávjában vizesedési, vakolatmálladozási jelenség tapasztalható.

## V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító irodai, üzleti célú ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger város térségéből  
Felhasznált adatok forrása: Értékbecslő saját adatbázisa, hirdetési ajánlatok 2024.

| Jellemzők                                                                   | Cím                                                                                           | Megnevezés         | Kód                |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1. Eger</b><br>fekvés<br>területe<br>komfort<br>állapot:<br>Kínálati ár: | <b>Csiky S. u.</b><br>udvari<br>134 m2<br>komfortos<br>átlagos<br>83 000 000 Ft               | <b>üzlet/iroda</b> | IN.C.<br>33967349  |
| <b>2. Eger</b><br>fekvés<br>területe<br>komfort<br>állapot:<br>Kínálati ár: | <b>Fazola H. u.</b><br>utcai<br>138 m2<br>összkomfortos<br>jó állapotú<br>79 900 000 Ft       | <b>üzlet/iroda</b> | IN.C.<br>33356308  |
| <b>3. Eger</b><br>fekvés<br>területe<br>komfort<br>állapot:<br>Kínálati ár: | <b>Maklári hóstya</b><br>utcai<br>100 m2<br>összkomfortos<br>jó állapotú<br>52 000 000 Ft     | <b>Üzlet/iroda</b> | IN.C.<br>33934347  |
| <b>4. Eger</b><br>fekvés<br>területe<br>komfort<br>állapot:<br>Kínálati ár: | <b>belváros közeli</b><br>utcai<br>45 m2<br>komfortos<br>jó állapotú<br>26 990 000 Ft         | <b>üzlet/iroda</b> | JÓ.F.<br>203888162 |
| <b>5. Eger</b><br>fekvés<br>területe<br>komfort<br>állapot:<br>Kínálati ár: | <b>Katona I. tér</b><br>I. emeleti<br>192 m2<br>összkomfortos<br>felújítandó<br>99 000 000 Ft | <b>üzlet/iroda</b> | JÓ.F.<br>302397353 |

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlan fajlagos érték meghatározásához

|                    |             |       |              |       |                |       |                |       |               |       |
|--------------------|-------------|-------|--------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|---------------|-------|
| Megnevezés:        | 1. minta    | korr. | 2. minta     | korr. | 3. minta       | korr. | 4. minta       | korr. | 5. minta      | korr. |
| Területi fekvés    | Csiky S. u. | 5     | Fazola H. u. | 5     | Maklári hóstya | 15    | belvárosközeli | 15    | Katona I. tér | -10   |
| Fekvés             | udvari      | 0     | utcai        | -10   | utcai          | -10   | utcai          | -10   | I.emeleti     | 10    |
| Terület            | 134         | 3     | 138          | 3     | 100            | 0     | 45             | -15   | 192           | 5     |
| Komfort            | komfortos   | 2     | összkomfort  | 0     | összkomfort    | 0     | komfortos      | 2     | összkomfort   | 0     |
| Műszaki állapot    | átlagos     | 2     | jó állapotú  | 0     | jó állapotú    | 0     | jó állapotú    | 0     | felújítandó   | 10    |
| Kínálati ár (e Ft) | 83 000      | -5    | 79 900       | -5    | 52 000         | -5    | 26 990         | -5    | 99 000        | -5    |
| Fajlagos ár (Ft)   | 619 403     |       | 578 986      |       | 520 000        |       | 599 778        |       | 515 625       |       |
| Korrekció össz:    |             | 7     |              | -7    |                | 0     |                | -13   |               | 10    |
| Korr. fajlagos ár  | 662 761     |       | 538 457      |       | 520 000        |       | 521 807        |       | 567 188       |       |

|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m <sup>2</sup> ): | 562 042 |
|------------------------------------------------------------------|---------|

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan értékmeghatározásához

|                                     |                            |          |                 |            |
|-------------------------------------|----------------------------|----------|-----------------|------------|
| Cím:                                | Eger, Dobó tér 9 fsz. 4.   |          | iroda           | Megjegyzés |
|                                     | terület (m <sup>2</sup> ): | red.ter. | fajlagos értéke |            |
| Korrekciós tényezők                 |                            |          |                 |            |
| Jelentős idegenforgalmi környezet   | 5%                         |          |                 |            |
| Kapualjon keresztül közelíthető meg | -10%                       |          |                 |            |
| Korr. összesen:                     | -5%                        |          |                 |            |
| Fajlagos értéke                     |                            |          | 533 940         |            |
| Területe (m2)                       | 110                        | 110      |                 |            |
| Forgalmi értéke                     |                            |          | 58 733 428      |            |
| Kerekítve                           |                            |          | 58 733 000 Ft   |            |

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:

58.733.000,- Ft

Azaz: Ötvennyolcmillió-hétszázharmincháromezer forint

Eger, 2024. 02. 19.

MATINA FERENC  
ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése

Nyilvántartási 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 értékbecsőli 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 értékbecsőli nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezzen. Ennél fogva értékcsökkenésre sem történt utalás. A Megbízó tájékoztatásra került, hogyha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2024. 02. 19.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
értékelése, közvetítése

Nyilvántartási szám: 4/2007.  
Adószám: 72706053-2-30  
Matina Ferenc

Mellékletek: E-hiteles tulajdoni lap másolat (2024.02.12)  
Fotódokumentáció  
Alaprajz



**VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:**



Dobó tér 9. utcai homlokzat



Dobó tér utcakép



„Kis” Dobó tér, nézet a Dobó u. felé



Dobó tér 9. kapualj bejárat az udvarfelé



Belső udvar nézete



Iroda bejárata



Udvari iroda részlet



Központifűtés



Utcai irodák részlete



Udvari iroda



Beépített teakonyha részlete





A széf



Központ kazán



Takarítószerár



Mellékhelyiség részletek



Vizesedési jelenségek



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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/10812/2024

2024.02.12

**EGER**

**Belterület 5042/A/4 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3300 EGER Dobó István tér 9. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

**IRÉSZ**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |     |     |            |               |
|-------|-----|-----|------------|---------------|
| iroda | 305 | 0 0 | 3021/10000 | önkormányzati |
|-------|-----|-----|------------|---------------|

Bejegyző határozat: 999997/1996

**2. bejegyző határozat: 32526/1995.02.27**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**IRÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 305/305**

bejegyző határozat, érkezési idő: 36551/2/1993.10.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 32526/1995.02.27

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 36551/2/1993.10.13

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

**IRÉSZ**

**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38184/2/2012.03.07**

Megosztás iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 3300 EGER Dobó tér 9.

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34979/2013.03.25**

Használati jog 2028.03.31-ig

A vázrajzon és a megállapodásban megjelölt 27,2 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: EGRI VÁROSSZÉPÍTŐ EGYESÜLET törzsszám: 19544728

cím : 3300 EGER Kossuth Lajos út 4.

**4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47828/2018.10.03**

Használati joga 2023.05.31-ig

27,6 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: CUKORBETEGEK EGRI EGYESÜLETE törzsszám: 18582145

cím : 3300 EGER Cifrakapu utca 122. I/4.

**Folytatás a következő lapon**

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/10812/2024  
2024.02.12

EGER  
Belterület 5042/A/4 helyrajzi szám

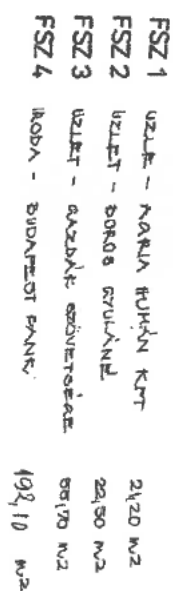
társasház különlap

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41200/2023.07.14  
Használati jog 2025.05.31-ig  
27,2 m2 nagyságú területre.  
jogosult:  
név: CUKORBETEGEK EGRI EGYESÜLETE törzsszám: 18582145  
cím : 3300 EGER Cifrakapu utca 122. I/4.

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



കുറിപ്പ്

1550-02-28

olofr3s

**EGER**

F-2

1:100

