



Matina Ferenc e.v.

*ingatlanvagyonok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése*

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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. SZ. ALATTI
FOTÓ ÜZLET
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSRŐL**

2024. ÁPRILIS

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
V. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE	13
VI. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	15
VII. ÖSSZEGZÉS:	18
VIII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	19
IX. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK.....	20
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	
ALAPRAJZI VÁZLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített
Eger Dobó tér 2. sz. alatti

FOTÓ ÜZLET

ingatlan forgalmi érték megállapításáról.

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2012 normatívák ajánlásában foglaltak- a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján került meghatározásra.

Az ingatlan értéke 2024.április 09-én megtekintett állapotban:

27.962.000,- Ft

azaz: Huszonhétmillió-kilencszázhatvankettőezer forintban határozom meg.

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

Eger, 2024. 04. 15

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 2024. április 09.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- Tulajdoni lap másolat (kelt. 2024.04.15.)
- Alaprajzi vázlat

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 értékmeghatározások 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 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:

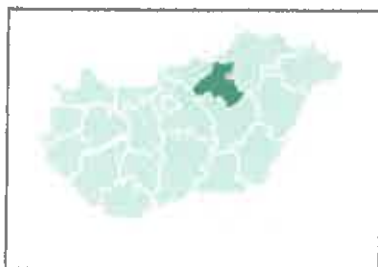
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, 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 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 (tiszta) 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 és a hozamérték 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 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 km ²
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



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, 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-Nagyombosról 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, 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 tízeleletes 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.

Ráchegy 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 híré 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.

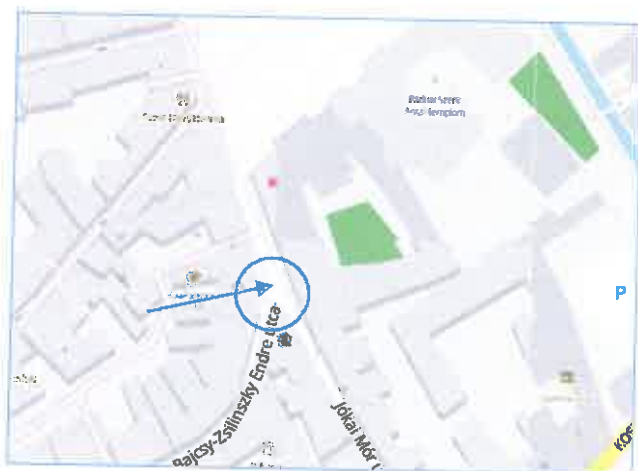
A **vár**, Magyarország egyik leglátogatottabb történelmi emléke, bemutatóhelye.

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.:	4971
Az ingatlan címe:	Eger, Dobó tér 2/A
Megnevezés:	VÁROSHÁZA helyi egyedi védelem besorolású épület
Tertület:	4.336 m ²
Értékelt terület.	ÜZLET 54 m ²
Tulajdonos	Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata
	Eger, Dobó tér 2. 4.505/4.505 részben
Vagyongkezelő:	Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata
	Eger, Dobó tér 2. 3.475/4.505 részben
Terhelések	Vezetékjog, vázrajz és terület-kimutatás szerinti (118m ² +185m ² +205m ²) területre
Jogosult	ÉMÁSZ Hálózati Kft. Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.

III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:Az ingatlan fekvése:

Eger belvárosában a Dobó tér és a Bajcsy Zs. u. kereszteződésében lévő Városháza intézményi épült földszinti, a Bajcsy Zs. u. utcafronti részen található.

Sík fekvésű, rendezett műemléki környezet. Szomszédságában részben lakóházak, földszinten üzletekkel, illetve az épület további részét képező üzletek találhatók

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú Zalár J. út - Bajcsy Zs. u. díszburkolattal ellátott, un. sétáló utcákról, korlátozott gépjármű behajtási engedélyes forgalommal. Autóbusz megálló a közeli Kossuth L. u. mindkét oldalán található. Közellátási és közszolgáltatási intézmények 50 m-en belül elérhetők.

Beépítettsége:

Utcai frontvonalra zárt sorúan megépített közbenső saroképület.

Közműhálózat:

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

Kerítettsége:

Kerítetlen, épületekkel határolt terület.

IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:**VÁROSHÁZA ÉPÜLET/ÜZLET:**

Építési éve:	1890-1900
Felújítási éve:	2015/2012 (üzlet)
Szintek száma:	pince, földszint, I emelet,

Tartószerkezet:

alapozás	kő sávalap,
tartófalak	kő és tégl
födémek	acélgerendás- és fafödém
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	kő, tégl
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	fa szerkezetű,
üvegezés	hőszigetelt síküveg,
héjazat	pala fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230-400 V
fűtés	gázközponti, radiátoros fűtés
vízellátás	hálózati
melegvíz	elektromos, átfolyós rendszerű
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot (üzlet):	80 %
-----------------------------------	------

V. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE

1. A létesítmény megnevezése: **ÜZLET**
 azonosítási száma
 építési/részleges felújítási éve... 2015 homlokzat, 2012 belső korszerűsítés...
2. A létesítmény rendeltetése:
FOTÓ ÜZLET
3. Főbb műszaki adatok:
 Beépített alapterület..... földszint:**54** m²
 Beépített szintterület**54**.....m²
 Beépített térfogat**282**.....lm³
 Szintek száma (üzleten belül).....földszint.....db
 Épület párkánymagassága**9,50**.....m
 Terepszint (utcai).....± **0,00**.....m
 Földszinti padlószint+ **0,15**.....m

4. Szerkezetek ismertetése:

Építési mód	Falazat anyaga	Födémszerkezet
hagyományos X3	tégla X3	téglaboltozat <input type="checkbox"/>
vasbetonvázás <input type="checkbox"/>	kő X3	fagerenda X3
acélvázás <input type="checkbox"/>	vasbeton <input type="checkbox"/>	acélgerenda X3
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"/>	porosztív.boltozat <input type="checkbox"/>
Tetőszerkezet	Tetőhéjazat	Homlokzat
fafedélszék X3	cserépfedés <input type="checkbox"/>	vakolt, festett X3
acél tetőszerkezet <input type="checkbox"/>	palafedés X3	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 X2
fém szerkezetű <input type="checkbox"/>	járólap X2	csempe X2
műanyag X2	kerámia <input type="checkbox"/>	falkárpit <input type="checkbox"/>
egyrétegű üveg <input type="checkbox"/>	műanyag <input type="checkbox"/>	faburkolat <input type="checkbox"/>
két rétegű üveg <input type="checkbox"/>	szőnyegpadló <input type="checkbox"/>	fémburkolat <input type="checkbox"/>
hőszigetelő üveg X2	fa <input type="checkbox"/>	profilüveg <input type="checkbox"/>

5. Szerkezetértékelési kódok:

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

6. Gépészeti felszereltség

Elektromos energia		Fűtés		Szellőzés	
230 V	X2	egyedi	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gravitációs	X3
400 V	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	központifűtés	X2	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	
közütemi	X2	elektromos tüzelés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gőz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
saját kút és vízmű	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gáztüzelés	X2	sűrített levegő	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Csatornázás		távhő ellátás	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	tűzivíz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
közütemi	X2	Melegvíz		felvonó	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
derítő akna	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	elektromos átfolyós	X2	teherlift	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	gázvízmelegítő	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	daru	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X2	központi <i>olajbojler</i>	<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 belváros központi területén, Dobó tér felé vezető Bajcsy Zs. útról megközelíthető földszint üzlet. A főfalak padlóvonal magasságában korábban vízesedtek, javításuk folyamatosan történik. Nagy belmagasságú (cca: 5,20 m) az üzlettere állmennyezettel, a raktár és szociális helyiségek állmennyezet nélkül kialakítva. A padlóburkolata időarányosan elhasznált. A bejárati kirakat és portál fa szerkezetű, hőszigetelt üvegezéssel, hátsó bejárat műanyag ajtó, hőszigetelt üvegezéssel jó állapotban. Az üzlet gázközponti fűtéssel rendelkezik, lemezzradiátoros hőleadókkal. A melegvízellátás elektromos átfolyós rendszerű.

A gépészeti vezetékek és szerelvények állapota vegyes, részben újszerű.

VI. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Összehasonlító üzleti célú ingatlanok alaphalmazának kiválasztása Eger belváros térségből:

Felhasznált adatok forrása: Értékbecslő saját adatbázisa, hirdetési ajánlatok : 2024

			Kód
1. Eger fekvés műszaki állapot alapterülete fűtési mód kínálati ár:	Belváros földszint + alagsor újszerű 107 m2 gázközponti 65 900 000 Ft	üzlet	OT.P. 7902235
2. Eger fekvés műszaki állapot alapterülete fűtési mód kínálati ár:	Színház közel földszint utcai jó állapotú 37 m2 gázközponti 26 900 000 Ft	üzlet	IN.J. 140985835
3. Eger fekvés műszaki állapot alapterülete fűtési mód kínálati ár:	Rózsa K. út földszint utcai jó állapotú 45 m2 gázkonvektor 26 990 000 Ft	üzlet	IN.J: 145673677
4. Eger fekvés műszaki állapot alapterülete fűtési mód kínálati ár:	Deák F. út földszint utcai felújított 32 m2 elektromos 17 200 000 Ft	üzlet	IN.J. 146514641
5. Eger fekvés műszaki állapot alapterülete fűtési mód kínálati ár:	Tihamér földszint utcai felújított 58 m2 elektomos 38 900 000 Ft	üzlet	IN.C. 33394237

Összehasonlító adatok korrekciójása (%) vizsgált ingatlan fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Helyszín	Belváros	0	Szinház közeli	2	Rózsa K úti	2	Deák F. úti	10	Tihamér vr.	5
Fekvés	fsz. + alagsor	5	földszint utcai	0	földszint utcai	0	földszint utcai	0	földszint utcai	0
Műszaki állapot	újszerű	-10	jó állapotú	-5	jó állapotú	-5	felújított	-7	felújított	-7
Terület	107	3	37	-7	45	-2	32	-7	58	0
Fűtési mód	gázközponti	0	gázközponti	0	gázkonvektor	3	elektromos	2	elektromos	2
Kínálati ár (e Ft)	65 900	-5	26 900	-5	26 990	-5	17 200	-5	38 900	-5
Fajlagos ár (Ft)	615 888		727 027		599 778		537 500		670 690	
Korrekció össz:		-7		-15		-7		-7		-5
Korr. fajlagos ár	572 776		617 973		557 793		499 875		637 155	

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²):	577 114
--	---------

Fajlagos érték korrekciójása vizsgált ingatlan értékmeghatározásához

Cím:	Eger, Dobó tér 2.		Üzlet	Megjegyzés
	terület (m ²):	red.szorzó	red.ter.	
	üzlettér	54	1,00	54
Korrekciós tényezők				
Nem önálló ingatlan	-20%			
Kiemelt idegenforgalmi ter.	15%			
Nagy belmagasság	-2%			
Korr. összesen:	-7%			
Korr. fajlagos érték	536 716		28 982 687	
Forgalmi érték kerekítve:			28 983 000 Ft	Sétáló belváros területén, forgalmas helyen lévő üzlet. Nem társasházi épületben lévő bérlemény, önállóan nem forgalomképes.

Megjegyzés: A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz

Az építmény pótlási értékének meghatározása:

Épület megnevezés	bruttó alapterület	bruttó pótlási költség		avulás			nettó pótlási költség
				fizikai	erkölcsi	környezeti	
	m ²	Ft/m ²	Ft	%	%	%	Ft
FOTÓ üzlet	54	705 600	38 102 400	15	10	5	26 671 680
Épület összesen	54						26 671 680
Egyedileg értékelt elem:							
Összesen:							26 671 680
Telekérték:							
Ingatlan érték:							26 672 000

Hozam alapú érték az ingatlanra jellemző nettó bérleti díj és kihasználtság alapján került meghatározásra a térségre jellemző 9,5 %-os tőkésítési ráta alapján.

	m ²	Ft/m ² /hó	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület m ²	54	5 000	3 240 000
Költségekkel csökkentett bérleti díj Ft/év			3 240 000
Kihasználtság			75%
Figyelembe vehető bevétel:			2 430 000
Tőkésítési ráta	9,5%		
Tőkésítési egyenleg:			25 578 947
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve			25 579 000

Egyeztetett végső forgalmi érték megállapítása:

		Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci érték:	28 983 000	70%	20 288 100
Műszaki érték:	26 672 000	0%	0
Hozadéki érték	25 579 000	30%	7 673 700
Egyeztetett érték:			27 961 800
Kerekítve:			27 962 000 Ft

Megjegyzés: A meghatározott érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz

VII. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők, valamint a környezetében jelenleg folyó beruházási munkálatok várható értéknövelő hatását figyelembe vételével, az ingatlan értékét:

27.962.000,- Ft

azaz: Huszonhétmillió-kilencszázhatvankettőezer forintban határozom meg.

Eger, 2024. 04. 15.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

VIII. 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, 2024. 04. 15.

Matina Ferenc

IX. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



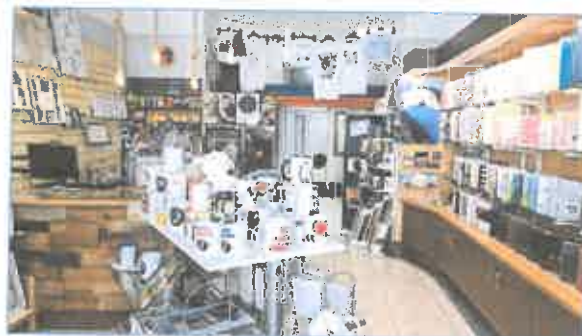
Bajcsy Zs. út utcakép Dobó tér felé



Jókai M. út felé



Üzlet bejárata



Belső résletek



Egyéb helyiségek



Falvizesedés



Nagy belmagasság



Egyéb helyiségek



gázközponti kazán



falvizesedés

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24983/2024

2024.04.15

EGER

Szektor: 53

Belterület 4971 helyrajzi szám

3300 EGER Dobó István tér 2.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett városháza

0

4336

0.00

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

3. bejegyző határozat: 38446/2017.04.27

Helyi egyedi védelem

4. bejegyző határozat: 46570/2023.10.24

Műemléki környezet

- törzsszám: 2009, azonosító: 27470 - Najmájer-ház ex-lege műemléki környezete.

6. bejegyző határozat: 46570/2023.10.24

Műemléki környezet

- törzsszám: 1942, azonosító: 27452 - Minorita rendház ex-lege műemléki környezete.

7. bejegyző határozat: 46570/2023.10.24

Műemléki környezet

- törzsszám: 1940, azonosító: 27450 - Minorita templom ex-lege műemléki környezete.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 4505/4505

bejegyző határozat, érkezési idő: 33611/1992.04.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

5. hányad: 3470/4505

bejegyző határozat, érkezési idő: 31714/2018.01.26

jogcím: vagyonkezelésbe adás

utalás: II /4.

jogállás: vagyonkezelő

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24983/2024

2024.04.15

EGER Szektor: 53

Belterület 4971 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 169/1997.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a 4971 hrsz-ú ingatlan területét 14 m²-rel növeltem a 4966 hrsz-ú ingatlan területéből.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60238/2010.12.10

Vezetékjog

118 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64160/2012.11.09

Vezetékjog

185 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 65510/2012.11.22

Vezetékjog

205 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46602/2015.10.21

Önálló szöveges bejegyzés az épület térképi ábrázolása.

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

