

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

a **Eger, belterület 5622/A/1 hrsz-ú,**
a természetben 3300 Eger, Gárdonyi Géza utca 4. földszint 1. ajtó sz.
alatt fekvő
üzlethelyiség
besorolású ingatlan
értékének becsléséről



ING-ÉRT BLOND Kft.
3300 Eger, Bethlen G. u. 23.
Adószám: 13682099-2-10
Banksz.sz.: 61200436-10004043

Megbízó:

Madarasi Gyula

3300 Eger, Bervai köz 6/4.

Készült:

2019. április 09.



Ing.Ért Blond Kft – Szőke Tibor
Tel. +36-20-31-226-31; email: tszoke@chello.hu

ING-ÉRT BLOND Kft
3300 Eger, Bethlen G. u. 23.
Adószám: 13682099-2-10
Banksz.sz.: 61200436-10004043

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS – ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

	<i>Ingatlan 1:</i>	<i>Ingatlan 2:</i>	<i>Ingatlan 3:</i>
<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	üzlethelyiség		
<i>Település (város, kerület):</i>	Eger,		
<i>Fekvés:</i>	belterület		
<i>Utca, házszám:</i>	Gárdonyi Géza utca 4.		
<i>Irányítószám:</i>	földszint 1. ajtó		
<i>Hrsz.</i>	3300		
	5622/A/1		

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve; címe:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2.		
Tulajdoni hányad:	24/42 (a tul.hányad a ténylegesen használt és az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete alapján tájékoztató jelleggel került feltüntetésre!)		
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Rendezett tulajdon, forgalomképes.	Rendezett tulajdon, forgalomképes.	Rendezett tulajdon, forgalomképes.
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Ing. nyilvántartás szerinti terület:</i>	42 m ²	0 m ²	0 m ²
<i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i>	24 m ²	--- m ²	--- m ²
<i>Bérbe adható összes területek:</i>	24 m ²	--- m ²	--- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	vez. ivóvíz; vez. szennyvíz; elektromos áram (220V); csapadékvíz elvezetés;	---	---
<i>Jelenlegi funkció:</i>	üzlethelyiség;	---	---

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Hitelbiztosítéki érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító adatok elemzése
Értékelés fordulónapja:	2019.04.09
Megrendelő megnevezése:	Madarasi Gyula

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték:	2,3 Kettőmillió-háromszázezer	MFt,	azaz forint
-----------------	----------------------------------	------	----------------

A megállapított értékek az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkoznak! Lakóingatlanok esetében a jogszabályokban meghatározott mértékű ÁFA-t tartalmazzák, egyéb ingatlanok esetében a becsült érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Eger, 2019.04.09 Készítette: Szőke Tibor/Villányi Zita
Ez az 0204 /2019. sz. értékbecslés.

Megjegyzés: Az értékbecslés a tulajdonos tájékoztatására készült, így a tett megállapítások ennek megjelölésével, a korlátozásokkal érvényesek.



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Madarasi Gyula 3300 Eger, Bervai köz 6/4.

megbízta az **Ing-Ért Blond Kft-t** (képviseli Szőke Tibor szakértő 3300 Eger, Bethlen G. u. 23.) a(z)

Eger, belterület 5622/A/1 hrsz-ú, a természetben

3300 Eger, Gárdonyi Géza utca 4. földszint 1. ajtó

szám alatti ingatlan - alapterület arányosan - 24 / 42 tulajdoni illetőségének értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1./ Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint (EVS, RICS (Red book), IVS,) végeztem.

Az ingatlan értékbecslésének elkészítésénél a piaci forgalmi érték meghatározását szabályozó módszertani elveket vettem figyelembe, amely összhangban van a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelet előírásaival.

2.2./ A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

2.2.1./ Az értékbecslés alkalmazott módszereinek rövid bemutatása

2.2.1.1./ Értékelés piaci összehasonlító adatok alapján:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést a már megtörtént és ismert, konkrét adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazása során az alábbi folyamatot követjük:

- az összehasonlító adatként felhasználható ingatlanok alaphalmazának meghatározása:
- az alaphalmazból az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, a kiválasztott ingatlanok adatainak elemzése:
- az elemzés alapján a fajlagos alapérték meghatározása,
- a fajlagos alapértéket módosító tényezők elemzése:
 - Az alábbi főbb értékmódosító tényezőcsoportokat kell mindenképpen vizsgálni:
 - o műszaki szempontok (károsodások, kivitelezési hibák, megszokottól eltérő méret, alapozás módja, főbb teherhordó szerkezetek megoldásai, földemek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, szakipari munkák; stb.)
 - o építészeti szempontok (felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés; komfortfokozat, egyéb építészeti előírások)
 - o használati szempontok (építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés; rendeltetésszerű használat;)

Speciális feltételezések, korlátozások:

A vagyonerőtelésben szereplő ténybeli állítások, vélemények, elemzések és következtetések a legjobb tudásom szerint készültek, azok igazak és valósak.

Az ingatlan valós piaci értéke nagyságának megállapításához semmiféle múltbéli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik.

Az épületszerkezeteket szemrevételeztem. Az egyéb adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre.

A szakértői jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemle és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutatom be. Nem végeztem statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalom felelősséget. Nem vizsgáltam az adatszolgáltatóktól kapott adatok valódiság tartalmát.

A vagyonerőtelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

A vagyonerőtelő szakembereknek nem feladatuk, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanértéket.

Nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem nyilvánított véleményt tulajdonjogi ügyekben, tulajdonjogi vizsgálatot nem végeztem. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításaimat a tulajdoni lap bejegyzései alapján tettem.

Az értékeléssel feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

A feladat elvégzése során a tudomásomra jutott – a megbízás tárgyára vonatkozó - adatokat és információkat bizalmasan, üzleti titokként kezelem.

Jelen ingatlan értékbérlés azért készült, hogy a Megbízónak az ingatlannal kapcsolatban tervezett tulajdonjog rendezése során tájékoztatást nyújtson az ingatlan aktuális becsült forgalmi értékéről. Az értékbérlő szakvéleménnyel kapcsolatos felelőssége is csak a fenti esetre terjed ki. A szakvélemény részének vagy egészének publikálása ill. minden esetleges más célú felhasználása csak az értékbérlő előzetes írásos hozzájárulásával lehetséges.

A megállapított forgalmi érték az értékeléstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

A tulajdoni lap 1/2. számú bejegyzése szerint az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Alapító Okirat a mellékletben csatolva.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete 42 m², melyből a jelenlegi értékbérlés tárgyát annak csupán egy 24 m² helyiségcsoportja képezi. Az értékelendő helyiségcsoport az épülettel az utcán szemben állva az épület bejárati kapujától bal kéz irányában eső, utcai bejáratos üzlethelyisége. Az ingatlan azonosítása a mellékletben csatolt dokumentumok ill. a Megbízó helyszíni tájékoztatásán alapul.

A Megbízótól kapott helyszíni tájékoztatás alapján az értékelendő ingatlan bérbedása idején a közművekhez nem ill. csak részben csatlakozott, valamint a csatlakozások nem voltak üzemképesek, ezért azokat át kellett építeni. A közműcsatlakozások kiépítése a Megbízó, mint bérlő költségére történt, melyet az értékalakítás során figyelembe vettem.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott bérleti szerződés szerint az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat bérbe adja Madarasi Gyula egyéni vállalkozó (bérlő) részére a kizárólagos tulajdonát képező, Eger, Gárdonyi u. 4. szám alatti 5622/A/1 hrsz. alatt található (az ingatlan nyilvántartás szerint 42 m², de ténylegesen 24 m² alapterületű) üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget határozott időre, 2020. január 31. napjáig, 17.575,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében.

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata alapján az ingatlan övezeti besorolása: Lk3/Z-40-5,0-500 (kiszárasias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával építési övezete).

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Madarasi Gyula 3300 Eger, Bervai köz 6/4.

megbízta az **Ing-Ért Blond Kft-t** (képviseli Szőke Tibor szakértő 3300 Eger, Bethlen G. u. 23.) a(z)

Eger, -belterület 5622/A/1 hrsz, a természetben

3300 Eger, Gárdonyi Géza utca 4. földszint 1. ajtó

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok együttes értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1./ Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

Az értékebecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint (EVS, RICS (Red book), IVS,) végeztem.

Az ingatlan értékebecslésének elkészítésénél a piaci forgalmi érték meghatározását szabályozó módszertani elveket vettem figyelembe, amely összhangban van a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelet előírásaival.

2.2./ A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

2.2.1./ Az értékebecslés alkalmazott módszereinek rövid bemutatása

2.2.1.1./ Értékelés piaci összehasonlító adatok alapján:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést a már megtörtént és ismert, konkrét adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazása során az alábbi folyamatot követjük:

- az összehasonlító adatként felhasználható ingatlanok alaphalmazának meghatározása:
- az alaphalmazból az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, a kiválasztott ingatlanok adatainak elemzése:
- az elemzés alapján a fajlagos alapérték meghatározása,
- a fajlagos alapértéket módosító tényezők elemzése:
 - Az alábbi főbb értékmódosító tényezőcsoportokat kell mindenképpen vizsgálni:
 - o műszaki szempontok (károsodások, kivitelezési hibák, megszokottól eltérő méret, alapozás módja, főbb teherhordó szerkezetek megoldásai, földemek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, szakipari munkák; stb.)
 - o építészeti szempontok (felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés; komfortfokozat, egyéb építészeti előírások)
 - o használati szempontok (építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés; rendeltetésszerű használat;)

o telekadottságok (telek alakja, tájolása, lejtésviszonyok, építési lehetőség, talajtani viszonyok; növényzet; telek tartozékai;)
o infrastruktúra (villany; víz; gázellátás; csatorna (felszíni és szennyvíz); szemétszállítás; közlekedés; megközelíthetőség; oktatási- egészségügyi- stb. létesítmények távolsága, telekommunikáció;)
o környezeti szempontok (szomszédok és szomszédos létesítmények; övezeti besorolás; panoráma; szennyező források; környezeti ártalmak;)
o az ingatlan alternatív hasznosítási lehetőségei (funkcióváltásra való alkalmasság; átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség,)
o jogi szempontok, hatósági szabályozás (az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények; műemléki védettség; vízbázisvédelmi védőövezet; OTÉK és a helyi építési szabályozás;)

• a módosító tényezők figyelembevételével a fajlagos alapérték korrigálása, vagyis a módosított fajlagos alapérték számítása:

Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása általában csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe. Kivételes esetben az alapérték 50 %-a mértékéig is figyelembe vehető a módosító tényező hatása, azonban ekkor az értébecslőnek külön indoklási kötelezettsége van.

• a forgalmi érték számítása a módosított fajlagos alapérték és az ingatlan méretének figyelembevételével:

Lényege: Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét a módosított fajlagos alapérték és az ingatlan mérete szorzataként kapjuk.

Egyes esetekben, amikor nem áll rendelkezésre az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat (pl. ipartelepeknél), megengedett lehet a módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása is.

A forgalmi érték meghatározása során a TEGOVA, mint nemzetközi szakmai szervezet ajánlása alapján az alábbi feltételezésekből indulunk ki:

- az ingatlan jelenlegi tulajdonosa hajlandó eladni az ingatlanát,
- az ingatlan szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánosságot kap,
- az értékesítéshez szükséges tárgyalásokra ill. eljárás lefolytatására megfelelő idő áll rendelkezésre,
- az ingatlan értékesítése során az átlagostól eltérő, speciális ajánlatokat nem veszik figyelembe,
- sem a vevő sem az eladó részéről nem merül fel semmilyen olyan kényszerítő tényező, amely az értéket bármely irányban befolyásolja,
- mind az eladó, mind a vevő jól informált az ingatlan állapotáról, ill. hasznosítási lehetőségeiről.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és 'minőségű' összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

2.2.1.2./ Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A módszer lényege, hogy az ingatlant, mint jövedelemtermelő eszközt veszi figyelembe. Az értékelés során az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerült költségek különbözőségéből vezeti le annak értékét. A módszer elvi alapja, hogy minden eszköz értéke annyi, mint a belőle nyerhető jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazása során az alábbi folyamatot követjük:

- az ingatlan alternatív hasznosítási módjainak elemzése:

Lényege: Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges hasznosítási módjait.

- az ingatlan tiszta jövedelemének, vagyis az ingatlanból származó jövőbeli bevételek és az azzal kapcsolatos kiadások becslése használati módonként:

Lényege:

- Az ingatlanértékelésnél az ingatlanhasznosításból származó rendszeres bevételek (bérleti díjak, stb.) piaci összehasonlító adatokon alapuló megállapítása után számított értékből le kell vonni a bevételt csökkentő tételeket, kiadásokat ill. figyelembe kell venni az esetleges nem fizetésből és kihasználatlanságból (pl. a bérlováltáskor stb. üresen álló ingatlan) eredő bevételkiesést.

- A számítások során mind a bevételi, mind a kiadási oldalon figyelmen kívül kell hagyni az általános forgalmi adót, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő adót figyelembe kell venni. A tisztajövedelemből a jövedelem és társasági adót nem lehet levonni.

- a jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként:

Lényege: A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (általában éves) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felállítani.

- az alkalmazott tőkésítési kamatláb meghatározása:

Lényege: Az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő, melyet meghatározhatunk:

- piaci alapon,
- egyéb piaci befektetések kamatlábainak alkalmazásával (korrekciós tényezők használatával),
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazásával (korrekciós tényezők használatával).

- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása:

Lényege: A bevételek és kiadások egyenlegéből kell a pénzfolyamok jelenértékét meghatározni, melyből a piaci értéket származtatjuk. Ennek során figyelembe kell venni a maradványérték jelenértékét is.

- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték:

Lényege: Az ingatlan leggazdaságosabb hasznosítását előírányozva kell az ingatlanértéket megállapítani, függetlenül a jelenlegi hasznosítási módtól.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (infláció mentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakás ingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel(het).

2.2.1.3./ Költség alapú értékelési módszer:

A módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az időmúlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni az ingatlanhoz tartozó földterület/telek értékét.

A módszer alkalmazása során az alábbi folyamatot követjük:

- az ingatlanhoz tartozó telekérték meghatározása:

Lényege: A telek üres állapotában piaci összehasonlító, vagy – különleges esetekben – hozamszámításon alapuló érték meghatározása.

- a felépítmények újraelőállítási, vagy pótlási költségének meghatározása:

Lényege: Az újraelőállítási költségen az adott felépítmény azonos módon történő (műszaki megoldások) újraépítésének költségét értjük, míg a pótlási költségen olyan szerkezetek, műszaki megoldások költségét értjük, amely a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének.

Az újraelőállítási költség forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből származtatott újraelőállítási költség, csak kivételes esetekben fogadható el.

- az avulások számítása:

Lényege: Az időmúlás miatti értékcsökkenést az érték kialakítása során itt vesszük figyelembe.

Az avulás elemei:

- fizikai romlás (a szerkezetek élettartama és az építés éve óta eltelt idő, valamint az időközben elvégzett felújítások, nagy javítások figyelembe vételével),
- funkcionális avulás (gazdaságtalan, korszerűtlen megoldások, a korszerű szerkezetek által nyújtott többszolgáltatásokból származó előnyei ill. az értékelt ingatlan ehhez viszonyított hátrányai),
- környezeti avulás (az ingatlan környezetében bekövetkezett minden olyan változás, amely hatással van az ingatlan értékére).

- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése:

Lényege: Az ingatlanérték, az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve ill. a telekértékkel egyesítve adódik.

Ez a módszer áll legtávolabb az ingatlan tényleges piaci értékétől. Alkalmazása elsősorban építés alatt lévő, takart, vagy erősen károsodott létesítményeknél alkalmazható ill, ha más módszer nem alkalmazható kellő megbízhatósággal.

Egyéb módszertani elvek:

A vonatkozó szakmai előírások és irányelvek alapján egy adott ingatlan értékének meghatározását legalább kétféle módszerrel el kell végezni. A többféle módszer alkalmazásával kalkulált érték figyelembevételével kell kialakítani az értékelendő ingatlan becsült forgalmi értékét.

2.3./ A helyszíni szemle és időpontja:

Az értékelés a **2019.04.09** -án történt helyszíni bejárás alapján készült, melyen részt vett a Megbízó/képviselője **Madarasi Gyula** is, aki az ingatlant bemutatta.

Felhasznált dokumentumok:

<i>Tulajdoni lap</i>	<i>X</i>	<i>Építési eng. dok.</i>	
<i>Térképmásolat</i>	<i>X</i>	<i>Építési engedély:</i>	
<i>Alaprajzok</i>	<i>X</i>	<i>Használatbavételi eng.:</i>	
<i>T.ház alapító okirat</i>	<i>X</i>	<i>Működési eng.:</i>	
<i>Haszn-i megállapodás:</i>		<i>Egyéb: Bérleti szerződés</i>	<i>X</i>

3.1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Ingatlan 1:

Tulajdoni lap kelte:	2019.04.02
Irányítószám:	3300
Település:	Eger,
Utca, házszám:	Gárdonyi Géza utca 4. földszint 1. ajtó
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	5622/A/1
Megnevezés:	üzlethelyiség
Terület:	42 m ²
Tulajdonos bejegyezten	név: 1./ Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1; cím: 3300 Eger, Dobó tér 2.
Terhek:	1./ Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része terhelésre utaló érvényes bejegyzést nem tartalmaz. <u>Jogosult:</u>
Széljegy(ek):	A tulajdoni lapra feljegyzett széljegy nincs.
Egyéb:	I/2.: 84/1972.05.10. Társasház. Az önálló ingatlanhoz aroznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3.2./ Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Területi elhelyezkedés, megközelíthetőség, gazdasági környezet:

Eger – ahol az értékelendő ingatlan található – Budapesttől kb. 120-130 km-re keletre fekvő, kb. 55 ezer fő lakosságszámú, megyeszékhely város. A település megközelítése kifejezetten jónak mondható, részben az 'M3' jelű autópályán, részben jó minőségű, másodrendű országos főközlekedési úton történhet, melyek mind burkolt felületűek. Az ingatlan gépkocsival elsősorban a Városon É-D-i irányban áthaladó '25' számú országos főközlekedési út középső szakaszáról K-i irányban letérve, a város belterületén haladva, de részben az országos közúthálózat részét képező, részben belső települési utakon áthaladva, közvetlenül a Gárdonyi Géza utcáról közelíthető meg. Az említett utak burkoltak, időjárástól függetlenül por- és sármentesek.

Maga az értékelt ingatlan a legbelső belvárosának K-i szélén, kisvárosias lakóövezetben fekszik. A Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint az övezetben korlátozott építménymagasságú és korlátozott építményi körű épület helyezhető el. A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó részletét a mellékletben csatolva.

A környező ingatlanok jellemzően családi házak, melyek közül több idegenforgalmi – panzió/vendégház – hasznosítású, továbbá idegenforgalmi emlékhelyek (Egri Vár, Gárdonyi Géza Emlékmúzeum) és intézményi ingatlanok (Eszterházy Károly Egyetem épületei). Az értékelendő ingatlan környezetének az ellátottsága jó-átlagos, valamennyi közmű kiépített, a kereskedelmi és intézményi kiszolgálása elsősorban a belvárosban ill. az É-i városrészben elhelyezkedő ingatlanokra alapozott. Az értékelt ingatlan belső vezetékhálózata kiépített, a közműhálózatok közül a vezetékes ivóvíz és elektromos hálózathoz önálló mérőkön keresztül csatlakozik. Az ingatlan a vezetékes szennyvíz hálózathoz csatlakozik, azonban a vezetékes földgázhálózati csatlakozás nem kiépített. A közműcsatlakozások kiépítése részben a bérleti költségére történt.

A tömegközlekedési kapcsolatai átlagosak, a helyi járatú autóbuszok megállója az ingatlantól kb. 200-300 m-re található. A városi buszpályaudvar távolsága kb. 1,5 km, míg a MÁV-pályaudvaré kb. 2,2 km. A város É-i részén található nagyobb bevásárló központok (TESCO, LIDL, OBI) távolsága kb. 3,0 km.

Részben az elmúlt időszak fejlődésének hatására, az ingatlan tágabb környezete gazdaságilag közepesen fejlettnak tekinthető, lényegesebb ágazatai az idegenforgalom, valamint a szőlő- és gyümölcstermelés ill. az erre alapozott feldolgozóipar, elsősorban a borászat. Ezen kívül meg kell említeni az elmúlt évtizedek fejlődési tendenciáját, melynek eredményeként elsősorban gép- és műszeripari világcégek (ZF; Bosch; stb.) telepedtek meg a város ipari parkjában. A helyi gazdasági élet intenzitását jól jelzi az is, hogy a városközpontban már szinte valamennyi jelentősebb hálózattal rendelkező pénzintézet létesített fiókot vagy kirendeltséget, így a város a kistérség pénzügyi központjának is tekinthető. Az elmúlt időszak fejleménye, hogy helyben két nagy (ZF; RUAG) gépipari fejlesztés mellett több kisebb cég bővítése is megtörtént ill. folyamatban van a várost az 'M3'-as autópályával közvetlenül összekötő 'M25' jelű gyorsforgalmi út, valamint a vízilabda akadémia építése.

Közműellátottság és infrastruktúra:

Külső közművek:

vez. ivóvíz; vez. szennyvíz; elektromos áram (220V; 380V); vez. földgáz; csapadékvíz elvezetés; telefon; kábel TV;

Csatlakozó közművek:

vez. ivóvíz; vez. szennyvíz; elektromos áram (220V); csapadékvíz elvezetés;

Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése:

• Az ingatlanhoz tartozó földterület:

Az értékelendő ingatlanhoz önálló földterület nem tartozik. Az ingatlan egy tárasház közvetlen utcai bejáratos földszinti üzlethelyisége. A tulajdoni lap I/1. bejegyzése szerint az ingatlan alapterülete 42 m², ténylegesen azonban (a bérbeadási szerződéssel összhangban) 24 m².

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata alapján az ingatlan övezeti besorolása: Lk3/Z-40-5,0-500 (kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával építési övezete).

• Az ingatlanhoz tartozó felépítmények - főépület:

Épület megnevezése:

üzlethelyiség

;

Csatlakozó közművek:

vez. ivóvíz; vez. szennyvíz; elektromos áram (220V); csapadékvíz elvezetés;

Az épület tagolódása:

fsz.+magastető

Az épület leírása:

Az épület építésének idejére vonatkozó megbízható adat nem állt rendelkezésre, az becsülhetően az 1930-as években épülhetett, melyet az 1950-es években lakásokká alakítottak át. Az épület terméskő sávalappal, bitumenes lemez vízszigeteléssel, hagyományos falazott építési technológiával, tufa+tégla+vályog vegyes falazattal épült. A fő vízszintes teherhordó szerkezete fagerendás födém. Az épület fa-ácsszerkezetű összetett nyeregteteje az utcai részen kerámia cserép, az udvari részen szabvány síkpala fedést kapott. A homlokzata vakolt.

Az épület lábazati részén vízszigetelési hibára utaló jelek láthatóak, melyet az üzlet bejárati ajtajától bal kéz irányában eső homlokzati részen a kb. 140 cm magasságú előtét fallal próbáltak eltüntetni.

A tető hullámosodása a szerkezet ill. a lécezés hibájára, míg a mennyezeten látható beázás nyomok a héjazat hibájára utalnak.

A külső határoló falakba épített és a belső nyílászárók is is fa szerkezetűek, hagyományos tűzépi minőségűek.

A nyílászárók nem korszerűek, elhasználódtak, cserére szorulnak.

A helyiségek padozata kerámia burkolatot kapott. A falak gletteltek-festettek, a használati víznek kitett helyeken csempeztettek.

A padló- és falburkolatok elhasználódtak, a padló kerámia burkolata több helyen törött. Az üzlethelyiség bejárati lépcsőjének legalsó foka töredezett, a balesetveszély elhárítása érdekében javítsa időszerű lenne.

A falak csempeburkolatai közepes általános műszaki és esztétikai állapotúak, de a felületi festés elkoszolódott, elhasználódott.

Az üzlethelyiség fűtését mobil elektromos készülék biztosítja. A használati melegvíz ellátást villanybojler szolgálja.

Az üzlethelyiség alaprajzi elrendezése közepes, a helyiségek a központi elhelyezkedésű üzlettérből külön-külön nyílnak. A helyiségek természetes bevilágítása és szellőzése biztosított. Az épület felújítandó esztétikai és műszaki állapotú, a mai kor igényeinek már sem az alkalmazott műszaki megoldások, sem az anyaghasználat nem felelnek meg.

Az épület helyiségkönyve:		A helyiségek mérete (m):	Alapterület (m ²):	Bel-magasság (m):	Padló burkolat (m):	Fal felület:
üzlethelyiség						
üzlethelyiség	üzlettér	Alaprajz szerint!	15,94			
	raktár		3,40			
	szem.WC		1,08			
	női WC		1,92			
	előtér		1,02			
	fi WC		0,96			
Összesen:			24		---	---
Az építmény hasznos alapterülete:			24	---	---	---
üzlethelyiség						
üzlethelyiség	100%	x	24 m ² =	24 m ²		
Az építmény kalkulálható hasznos alapterülete:			24 m ²			

Ingatlanok adatai:		Ingatlan 1:	Ingatlan 2:	Ingatlan 3:	Ingatlan 4:	Ingatlan 5:	Értékelt ingatlan:
Irányító sz:		3300	3300	3300	3300	3300	3300
Település:		Eger	Eger	Eger	Eger	Eger	Eger,
Utca:		Tímár u. Fsz.	Napsugár u. Fsz.	Koháry u.	Katona tér	Klapka Gy. u.	Gárdonyi Géza utca 4. földszint 1. ajtó
Adat idő; forrás:		2018.01.hó	2019.04.hó	2019.04.hó	2019.04.hó	2019.04.hó	2019.04.09
Leírás:		realitási adat; 1989-ben épült; lakótelepi elhelyezkedésű, garázból kialakított, utcai bejáratos üzlethelyiség; összközmű; konvektoros fűtés; jó ált. állapot	kinálási adat; 1989-ben épült; lakótelepi elhelyezkedésű, garázból kialakított, utcai bejáratos üzlethelyiség; összközmű; konvektoros fűtés; jó ált. állapot	kinálási adat; 1985-ben épült; fűtő mellett; elhelyezkedésű, garázból kialakított, utcai bejáratos üzlethelyiség; összközmű, konvektoros fűtés; jó ált. állapot	kinálási adat; Placcarnokban - belvárosi elhelyezkedésű, üzletként épült; utcai bejáratos üzlethelyiség; összközmű; kp-es ált. állapot	kinálási adat; Irodaházban - belváros közeli elhelyezkedésű, irodaként épült; emeleti bejáratos helyiség; összközmű; épület kp-i fűtés; közepes ált. állapot	---
Építmény terület (m ²):		31	32	36	20	30	24
Vételár (eFt):		5 830	6 500	7 500	6 000	4 500	n.a.
Fajlagos ár (Ft/m ²):		188 065	203 125	208 333	300 000	150 000	209 905
számítani átlagától (%):		-10,40	-3,23	-0,75	42,92	-28,54	---
Kiinduló korrekciós tényezők (%):							
Funkcionális korrekció:		0	0	0	0	0	---
Adatjelleg/megbízhatóság/kinálát:		5	-15	-15	-15	-15	---
Adat kezeltetésének ideje:		0	0	0	0	0	---
Összes korrekció:		5	-15	-15	-15	-15	---
Korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²):		197 468	172 656	177 083	255 000	127 500	
Korrekciós tényezők (%):							
Elhelyezkedés, környezet, megközelíthetőség:		-10	-10	0	-10	0	---
Közmű, infrastruktúra:		-10	-10	-10	-5	-5	---
Földterület:		0	0	0	0	0	---
Állapot korrekció:		-15	-15	-25	-15	-15	---
Alapterület korrekció:		5	5	5	0	5	---
Egyéb I.: építés éve, kialakítás, helyiségkapcsolatok:		-10	-10	-10	-10	-10	---
Egyéb II.: jogi jelleg - osztatlan közös tulajdon:		-10	-10	-10	-10	-10	---
Összes korrekció:		-50	-50	-50	-50	-35	---
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²):		98 734	86 328	88 542	127 500	82 875	96 796
Eltérés az összehasonlító adatok korrigált számtani átlagától (%):		2,00	-10,81	-8,53	31,72	-14,38	
Összehasonlító adat figyelembe vett súlyánya (%):		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	
Egyéb: ---							
						Becsült ingatlanérték (Ft):	2 323 098

Az ingatlan közművesítése részben a jelenlegi bérleti költségére történt. Az épület nagyon rossz általános műszaki állapotú, kedvezőtlen kialakítású ill. osztatlan közös tulajdonú. Az előzőek miatt az ingatlanérték becslése során - a jogszabályban meghatározott külön indoklás mellett - 30%-ot meghaladó korrekciót is alkalmaztam.

Bevételek:

Épület/építmény alapterület (m ²):	24
Havi bérleti díj (EUR/ m ² / hó)	3,58
Árfolyam (Ft/EUR):	321,01
Éves bérleti díj (Ft):	330 739
Kihasználtság (%):	90%
Bevételek összesen (Ft):	297 665

Kiadások:

Fenntartási költségek az éves bevétel %-ában: 5	14 883
Menedzselési költségek az éves bevétel %-ában 5	14 883
Felújítási alap képzés az éves bevétel %-ában 5	14 883
Költségek összesen (Ft):	44 650

Éves egyenleg (Ft): **253 016**

Becsült érték:

Alkalmazott hozamráta I.:	10,5 %	2 409 673
Alkalmazott hozamráta II.:	11,5 %	2 200 136
Becsült érték a két hozamrátaival számolt érték átlaga (eFt):		2 304 904

Bérleti díj (Ft/m²/hó)

1 148

Bérleti díj (Ft/hó/egység):

27 562

Alkalmazott Ft/EURO árfolyam	MNB 2019.04.09.	321,01 Ft/EURO
Alkalmazott hozamráta:	MNB 2019.04.09.	0,9 %
Térségi kockázat:		2,2 %
Ingatlan kockázat:		3,9 %
Egyéb kockázat 1		4 %
Egyéb kockázat 2		0 %
Egyéb kockázat 3		0 %
Összes kockázat:		11 %

<u>Összehasonlító adatok:</u>	<u>alapterület (m²):</u>	<u>Díj (Ft/hó):</u>	<u>Díj (Ft/m²/hó)</u>	<u>Díj (EURO/m²/hó)</u>
<u>Kínálati adatoknál alkalmazott kínálati korrekció:</u>		-20%		
1./ 3300 Eger, Sertekapu u.	33	68 000 Ft	2 061	6,42
2./ 3300 Eger, Bethlen u.	48	68 000 Ft	1 417	4,41
3./ 3300 Eger, Maklári u.	36	52 000 Ft	1 444	4,50
Átlagos Bérleti díj (Ft/ hó):		62 667 Ft	1 641	5,11
Korrekció:	kialakítás, állapot:	-30%	1 148	3,58

ÉRTÉKELÉS

A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt

Az ingatlan értékbecslés során alkalmazott módszer kiválasztása, az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:

Az üzlethelyiség besorolását, ténylegesen büféként használt ingatlan értékelésénél a piaci összehasonlító alapú értékbecslést alkalmaztam. A forgalmi érték becslése során számba vettem az értéknövelő illetve értékcsökkentő tényezőket. A fajlagos négyzetméter ár kialakításánál a hasonló felépítményes ingatlanoknál a közelmúltban realizált és kínálati árakat az ingatlanok különbözőségeiből adódóan korrigáltam.

Mint értékalakító tényezőt vettem figyelembe, hogy az ingatlan mennyire felel meg a jelenlegi használati mód során támasztott elvárásoknak, valamint azt is, hogy a jelenlegitől eltérő, alternatív hasznosítási módok közül melyek jöhetnek szóba. Ezek alapján megállapítottam, hogy az ingatlan legcélszerűbben továbbra is elsősorban üzletként, vagy idegenforgalmi céllal hasznosítható, ennek során számolnunk kell a bérbeadással történő hasznosításának lehetőségével is. Mindkét hasznosítás esetén azonban az ingatlan teljeskörű felújítása szükséges, melynek költségigénye az ingatlanértéket csökkenti.

A feltárt gazdasági adatok alapján megállapítottam, hogy az elmúlt időszakban a település ingatlanai iránt fokozatosan növekvő kereslet van, azok forgalmi értéke – folyamatos forgalom mellett – jelentős mértékben emelkedett. Ez azonban kevésbé volt igaz az értékelthez hasonló leromlott általános állapotú és osztatlan közös tulajdonú ingatlanokra.

Általános gazdasági adatokat tártam fel. Ezek alapján megállapítottam, hogy az elmúlt 13-15 év során az építőipari árindex és az ingatlanpiaci árak is jelentősen emelkedtek. A 2008. év közepéig-végéig tartó időszak ingatlanpiacát – elsősorban a lakástámogatási rendszer átalakítását követően – az 1990-es évek második felében kezdődött és a 2003. év végéig tartó időszakban lezajlott ugrásszerű árrobbanás eredményeként kialakult árak felső szintjén ill. az alatt stabilizálódott árak jellemezték. Az eladók inkább 'kitartották' ingatlanaikat, de az általuk elképzelt ár alatt nem kívánták azt értékesíteni. Ennek eredményeként a piacon eladásra kínált ingatlanok forgási sebessége kissé lelassult. A 2008. évben kezdődött általános gazdasági- és ingatlanpiaci- ill. hitelválság következtében az ingatlanárak jelentős csökkenése, ezzel együtt az ingatlanok forgási sebességének drasztikus lassulása volt megfigyelhető. Ennek következtében az értékelthez hasonló adottságú eladásra kínált ingatlanok növekvő időszak alatt és egyre csökkenő áron keltek el. Az elmúlt 2,5-3,0 évben az ingatlanok forgalma megélnélt, ezzel együtt kismértékű ármozgás is megfigyelhető volt, mely valószínűsíthetően az alacsony jegybanki alapkamatnak ill. a több pénzügyi befektetési alapot is érintő problémáknak, továbbá az állami lakásépítést és vásárlást támogató intézkedéseknek volt köszönhető. Az árak emelkedése jellemzően a városi kisebb értékű lakásokat érintette, melyek bérbeadással jól hasznosíthatók, majd ezt követték az üzleti és idegenforgalmi hasznosításra alkalmas egyéb ingatlanok.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztem. Ennek során figyelembe vettem a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettem:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét ill. hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület ill. épületek, építmények értékét ill. értékbecsítő szerepét.

Az így megállapított értéket a hozamszámításon alapuló módszerrel kalkulált értékekkel összevettem. A különböző módszerekkel számított ingatlanértékeket összevettem, elemeztem és ezt követően határoztam meg az általam elfogadni javasolt végső forgalmi értéket.

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása (értékegyeztetés):

Javaslom az ingatlan valós piaci értékét kifejező

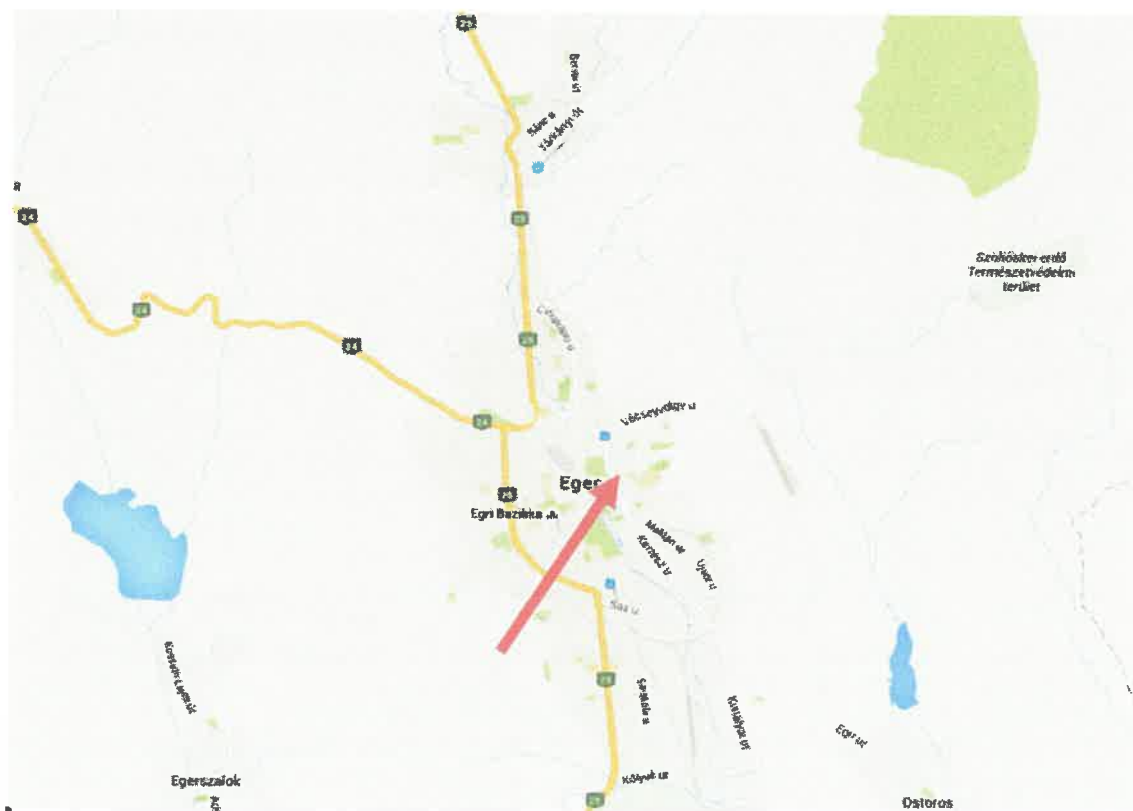
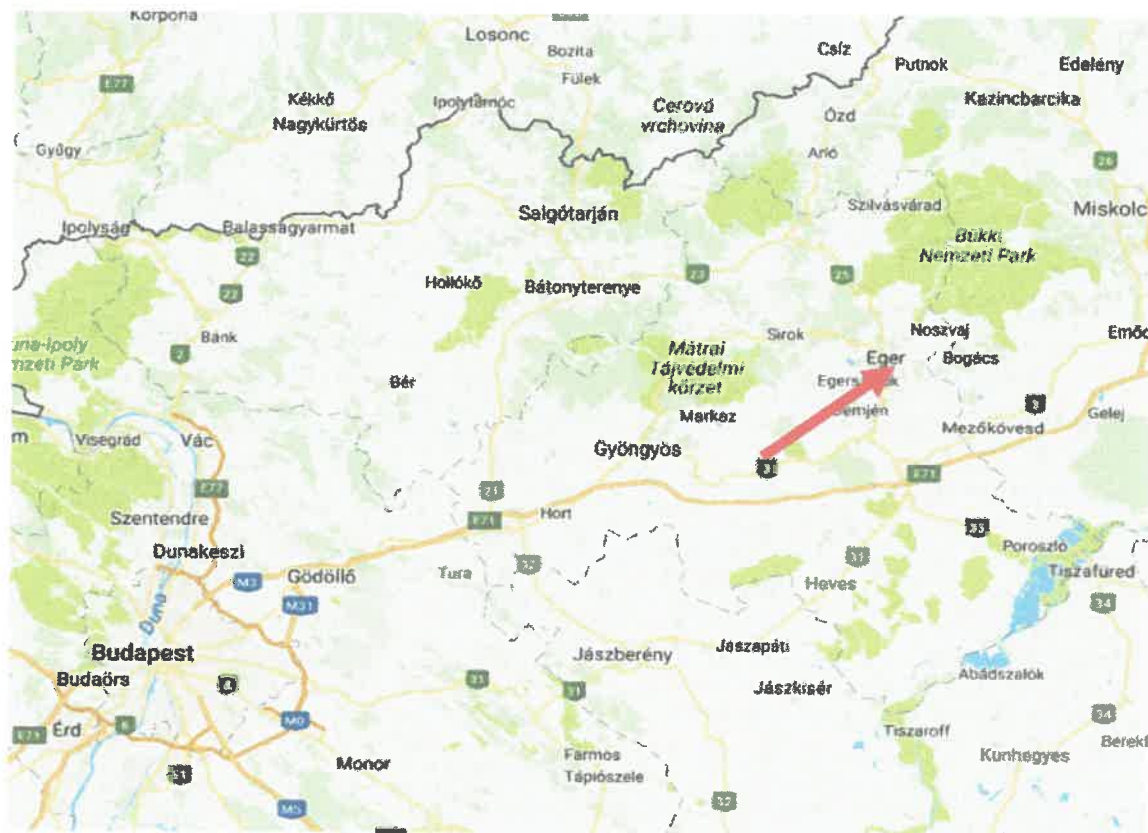
piaci összehasonlító adatok elemzése

alapú módszer eredményeként kalkulált ingatlanértéket elfogadni.

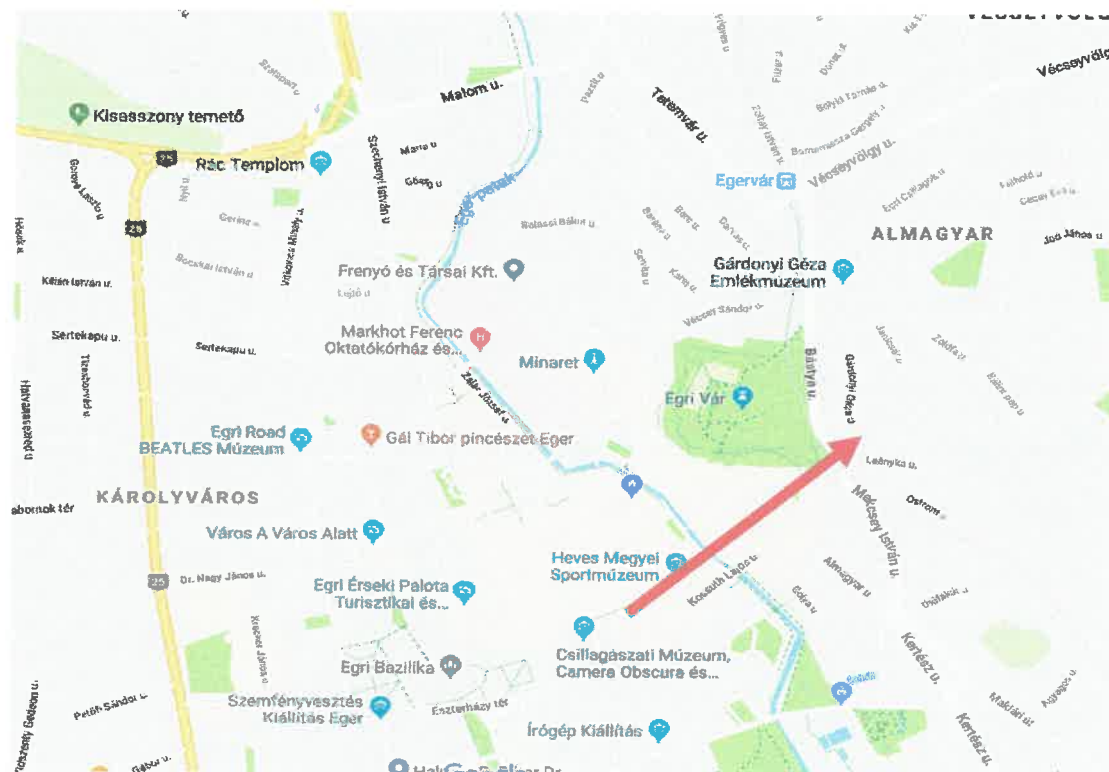
Számítási módszer:	Módszer alapján számított ingatanérték (Ft):	A módszer végső ingatlanérték számítása során figyelembe vett	Súly alapján számított figyelembe vett érték (Ft):
Piaci összehasonlító módszer:	2 323 098	100,00%	2 323 098
Hozam alapú módszer:	2 304 904	0,00%	0
Összesen:		100,00%	2 323 098
Fé (eFt-ra kerekítve)			2,3 MFt



MELLÉKLETEK



Településtérkép



Településtérkép

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:555048/6/2019
2019.04.02

EGER

Belterület 5622/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Gárdonyi Géza utca 4. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	42	0 0	155/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1996				

2. bejegyző határozat: 84/1972.05.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34540/1995.04.11

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

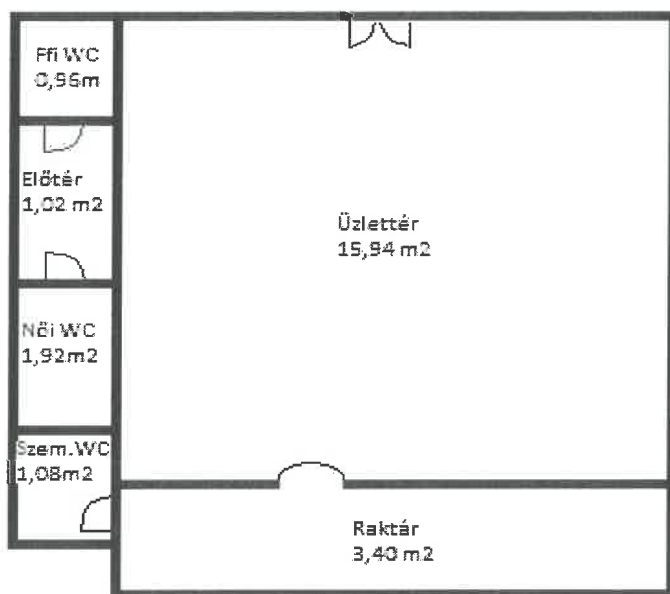
törzsszám: 15379841

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



Az ingatlan tájékoztató jellegű - egyszerűsített alaprajza.

Alaprajz



Ing-Ért Blond Kft - Szőke Tibor
Tel: +36-20-31-226-31 email: tszoke@chello.hu

ING-ÉRT BLOND Kft.
3300 Eger, Bethlen G. u. 23.
Adószám: 13682099-2-10
Banksz.sz.: 61200436-10004043

TÁRSASÁGI FÖLDHIVATAL	
Telektörvényi Részleg	
1969. évi 32. sz. törvény	
Ezeresek: 5484	

I. Általános rendelkezések

Alulírott Egri Ingatlankezelő- Kővetítő és Lakáshasználati Vállalat az egri 5537 sz. kkv. betétben 5153⁴ Mpa. alatt felvett, természetben az Egri, Gárdonyi Géza utca 1. sz. alatt levő állami tulajdonban álló házingatlant a 32/1969. Korm.sz. r. 2.§. /2/ bekezdésének alapján az 1/ alatt mellékelt, az Eger Város Tanácsa VB. Műszaki Biztálya által jóváhagyott tervrajzok, valamint a 2./ alatt mellékelt műszaki leírás szerint t á r s a s h á z z á alakítja át.

A társasház lakásai és helyiségei a TársasházTörvénynek, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások és helyiségek természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó földrészlet /telek/ és épületrészei közös használatának jogával - a 32/1969. Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymásközötti jogviszonyát a társasházTörvény rendelkezései és az alapító okiratában foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II. Közös és Külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1./ A lakások mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerül 186 n.31 földterület /telek/, amelyen a társasház épült és az épület következő részei, felszerelései, berendezései:

- I. alap és felmenő falak, pillérek, kőmények.
- II. Tetőhéjgalás az összes bádógszerkezettel, csapadékelvezető csatornákkal.
- III. Külső homlokzatvakolás, közös helyiségeken /kapualj, kettő WC., pince közlekedővel, padlás, utcai és udvari szárnyon/.
- IV. Közös helyiségek, nyílászárói, burkolatai, berendezései felszerelési tárgyai.
- V. Elektronos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig.
- VI. Épület körüli járda.
- VII. Pince közlekedővel 19,69 m².
- VIII. Kapualj 13,16 m².
- IX. Padlás 10., 2,21 m².
- X. Padlás utcai szárnyon: 1,22, 3, 4, 5, padlás utcai szárnyon területként 133,00 m².
- XI. Padlás udvari szárnyon: 6, 7, 8, padlás udvari szárnyon területként 127,3 m².

2./ A közös tulajdon 1000/1000 szasz: egyezeregyeszeres rész
ezzenel hanyadból áll:

3./ Külön tulajdon

Maradványokban megosztva az egyes tulajdonostársak külön tu-
lajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni illetőségük el-
osztórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonszelek közös
használatának jogával - az egyes lakások és nem lakás
céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaiival, felszerel-
sével az alábbiak szerint:

- 1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1./ számmal jelölt
földszinti ület, és raktár helyiségek, amely áll: üz-
let, raktár, fűtőszoba, összesen: 42,32 m² alapterülettel,
ezenkívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
135/1000 részilletőség.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2./ számmal jelölt
földszinti lakás, amely áll: konyha, szoba, élés-
szoba, fűtőszoba, összesen: 37,46 m² alapterülettel,
ezenkívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
137/1000 részilletőség.
- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3./ számmal jelölt
földszinti lakás, amely áll: konyha, szoba, élés-
szoba, fűtőszoba, összesen: 20,93 m² alapterülettel,
ezenkívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
76/1000 részilletőség.
- 4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4./ számmal jelölt
földszinti lakás, amely áll: konyha, kettő szoba,
fűtőszoba, összesen: 30,34 m² alapterülettel, ezenkívül
hozzátartozik a közösségben maradó részekből 134/1000
rész-illetőség.
- 5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5./ számmal jelölt
földszinti lakás, amely áll: konyha, szoba, élés-
szoba, fűtőszoba, összesen: 26,93 m² alapterülettel, ezen-
kívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
99/1000 részilletőség.
- 6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6./ számmal jelölt
földszinti lakás, amely áll: konyha, szoba, élés-
szoba, fűtőszoba, összesen: 31,02 m² alapterülettel, ezen-
kívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
110/1000 részilletőség.
- 7./ A Magyar Államot illeti a terveken 7./ számmal jelölt
földszinti lakás, amely áll: konyha, szoba, élés-
szoba, fűtőszoba, összesen: 32,32 m² alapterülettel,
ezenkívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
121/1000 részilletőség.

3./ a Magyar Allamat illeti a tervezett 3./ számmal jelölt földrajzi öröklés, amely áll: konyha, szoba, élel-
kára, fűtőszoba, összesen: 31,26 m² alapterülettel, ezen-
kívül hozzátartozik a közösségben maradó részekből
114/1000 részilletőség.

III. Vegyes rendelkezések

Az alírott Egri Ingatlanközvetítő - Közvetítő és Lakásberuházó
Vállalat a Telekkönyvi Hatóságnál kérni fogja, hogy a tár-
sasháztulajdon alapítását jegyezze be: ennek során a II. fe-
jezet A./ pontjába foglaltaknak megfelelően közös tulajdon-
ban maradó építményrészeket, berendezéseket és felszerelése-
ket egy önálló ingatlanként a törzsadatban egyesítse, míg a
II. fejezet B./ pontjában felsorolt örökléseket és helyisé-
geket, valamint a közös tulajdonban maradó vagyont részekből
ugyanott feltüntetett eszaki hányadrészt önálló ingatlanként
külön-külön telekkönyvezzék és a tulajdonjogot:

- az 1. számmal jelölt 5537/1.sz. tkvi. albetétben 5153/A-1.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- a 2. számmal jelölt 5537/2.sz. tkvi. albetétben 5153/A-2.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- a 3. számmal jelölt 5537/3.sz. tkvi. albetétben 5153/A-3.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- a 4. számmal jelölt 5537/4.sz. tkvi. albetétben 5153/A-4.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- az 5. számmal jelölt 5537/5.sz. tkvi. albetétben 5153/A-5.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- a 6. számmal jelölt 5537/6.sz. tkvi. albetétben 5153/A-6.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- a 7. számmal jelölt 5537/7. sz. tkvi. albetétben 5153/A-7.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;
- a 8. számmal jelölt 5537/8.sz. tkvi. albetétben 5153/A-8.
hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre: a

M a g y a r A l l a m javára jegyezze be.

A tulajdonostársak egymásközötti jogviszonya: a rendelkezés, birtoklás és használat kérdése.

1./ A társasháztulajdoni illetőleg egysége és oszthatatlansága.

Mindegyik társasháztulajdoni illetőség önálló ingatlanként /öröklakásként nem lakás céljára szolgáló helyiséggé / egy-egy oszthatatlan jogi egészet alkot, melyet megosztani, megosztva másra átruházni, vagy akár megosztva, akár egészben más társasháztulajdoni illetőséggel egy ingatlanná / öröklakássá nem lakás céljára szolgáló helyiséggé / egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársak a jelen alapító okirat megváktatoztató okiratba foglalt közös megegyezés alapján lehetséges.

2./ Rendelkezés a tulajdoni illetőséggel.

Mindegyik tulajdonostárs a saját tulajdoni illetőségével a Társasházról, a jelen alapító okirat és általában a közös tulajdonból adódó jogok, kötelezettségek korlátai között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti.

3./ Építkezés és egyéb építményrészekben.

A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészen változtatni, egyes építményrészeket lebontani, azokhoz hozzáépíteni, vagy azokra ráépíteni, vagy azokat újra felosztani csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével szabad, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az épület állagát és a többi tulajdonostárs érdekeit nem sértik / pl. belső választó falak áthelyezése /. Építkezés esetén köteles a tulajdonostárs a tervezett munkálatokról a közös képviselőt értesíteni. Amennyiben a közös képviselő megítélése szerint a tervezett építkezés az épület közös részeinek állapotát érinti, vagy valamely tulajdonostárs észrevételt tesz, köteles rendkívüli közgyűlést összehívni. A rendkívüli közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönt a beleegyezés tárgyában.

4./ A közösségben maradó épületrészek biztosítása.

A biztosítás kérdésében a közgyűlés határoz. A közgyűlés elhatározhatja, hogy a közösségben maradó részekkel együtt a külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészek is biztosítassanak.

Biztosítás esetén - ha kár következik be - a kártérítés összegét a helyreállításra kell fordítani.

5./ A közösségben maradó épületrészek, felszerelések, berendezések használata és karbantartása.

A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül.

Egyik tulajdonostárs használati jogát nem lehet a hozzájárulása nélkül a másik tulajdonostárs javára elvonni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el a saját, kizárólagos használatára a többi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül. A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket stb. jókarban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megrongálódik, helyreállításáról gondoskodni kell.

6./ A külön tulajdonban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helységek használata, karbantartása.

A tulajdonostárs köteles a külön tulajdonába tartozó öröklakását / nem lakás céljára szolgáló helységét / jókarban tartani. Az öröklakását / helységét / a tulajdonostárs a rendeltetésének és a szocialista együttélés szabályainak megfelelően szabadon használhatja és a használati jogát akár bérlet útján, akár egyébként másnak átengedheti. A rendeltetésszerű használatától a tulajdonostársak érdekeinek sérelme, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el. Amennyiben valamely tulajdonostárs, vagy lakásának bérelője, illetőleg más jogcímen való használója e rendelkezéseknek meg nem felelő módon, vagy a tulajdonostársak bármelyikének érdeksérelmével használná a lakást, a közös képviselő jogosítva van, hogy a tulajdonostársat a sérelmes használat megszüntetésére felhívja. A közös képviselőnek ez nemcsak joga, de kötelessége is. Ezen felhívás eredménytelensége esetén a közös képviselő a tulajdonostárs költségére mindazon intézkedéseket megteheti, amely intézkedések a ház békéjének a lakók nyugalmanak megóvása és a tulajdonostársak érdeksérelmének megszüntetése végett szükségesek. A tulajdonostárs a többi tulajdonossal szemben felelős mindazokért a károkért, amelyeket saját maga, vagy lakásának használói, illetve hozzátartozói a külön tulajdonban lévő vagy a közösségben maradó vagyონrészek rendellenes vagy a jelen alapító okiratba ütköző használata által okoznak.

7./ A közös tulajdonban lévő építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásának, jókarbantartásának, valamint a közterhek és közüzemi költségek /közös költségek/ viselése.

A közös tulajdonban lévő építményrészek, felszerelések és közös berendezések fenntartási költségei, ugyyszintén a jókarbantartásukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak egymásközötti viszonyukban és harmadik személyek irányában tulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni. Tulajdoni illetőségük arányában viselik továbbá a tulajdonostársak azokat a közterheket és közüzemi költségeket / viz, csatornahasználatdíj stb. / és olyan költségeket is, amelyek az egész társasházat egységesen terhelik. Ha azonban jogszabály folytán egyes közterheket vagy közüzemi díjakat a lakók közvetlenül kötelesek fizetni vagy a tulajdonostársak megtéríteni tartoznak, e költségek megtérítése, illetőleg térítése tekintetében a jogszabály rendelkezései az irányadók.

A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, szennyvízlevezető csatornának, villanyvezetéknek, kéménynek javítási, helyreállítási pótlási költségei akkor is az összes tulajdonostársat terheli - a tulajdini illetőségük arányában - ha a javítás vagy pótlás valamely külön tulajdont képező öröklakásban /helységben/ mérül fel. Aki a közös tulajdonban lévő vagyonrészekben kárt okoz, köteles az okozott kárt a polgári jog szabályai szerint a közösségnek megtéríteni.

8./ A külön tulajdonban lévő öröklakások /helységek/ költségeinek viselése.

A közös tulajdonba nem tartozó - azaz a jelen alapító okirat szerint - külön tulajdonban lévő öröklakások /helységek/ berendezései, felszereléseinek karbantartásával, fenntartásával, felújításával, pótlásával járó költségek a külön tulajdoni illetőség mindenkor tulajdonosát terheli.

Amennyiben a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérletjének, használójának a terhére állapítanak meg, azok teljesítéséért a tulajdonostárs irányában az érdekelt különtulajdoni illetőségét mindenkor tulajdonosa felül.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs jogos érdekét, vagy a társasház állapotát sérti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére mindenkor megteheti.

9./ A közös költségek biztosítása.

A közös költségek biztosítására a tulajdonostársak költségvetést készítenek és a közgyűlés döntésétől függően tartalékalapot létesítenek, amelyre a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában havonként előre meghatározott összeget kötelesek befizetni. A befizetendő összeg nagyságát és esedékességét a közgyűlés határozza meg.

Az esedékes összeg beszedéséről és szükségesség esetén a behajtásáról a közös képviselő gondoskodik, aki a hozzájárulást és a közös tartalékalapot negyedévenkénti számadás mellett kezeli, a hozzájárulásból, valamint a tartalékalapból a közös kiadásokat a közgyűlés által megállapított keretek között teljesíti.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasház-tulajdonközösségből folyó tartozásaiért a tulajdonostárs jogutódja a tulajdonostárssal egyenlően felelős.

10./ Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására, karbantartására, felújítására, helyreállítására vonatkozó külön szabályok.

Az állami tulajdon kezelésére / fenntartás, karbantartás, felújítás stb. / vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak és a közös képviselő kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

St.18/1972. Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására, karbantartására, felújítására, helyreállítására vonatkozó külön szabályok.

A közös képviselő jogállása és számadási kötelezettsége

a./ A közös képviselő jogállása.

A tulajdonostársak a közösségből adódó ügyek intézésére szavattbbséggal közös képviselőt választanak. A közös képviselő részére tiszténck ellátásáért a közgyűlés vagy jogszabály díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni. A közös képviselő megbízatás 3 évre szól, jogában áll azonban a közgyűlésnek a megbízást bármikor visszavonni. A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közös tulajdonban álló építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával, hasznosításával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek ügyintézésére, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn. A közös képviselő köteles a jelen alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni. A közös képviselő a közösségből folyó ügyek korában képviseli a tulajdonostársakat a hatóságokkal és harmadik személyekkel szemben és fel van jogosítva mindazokra a jogügyletekre és egyéb jogcselekményekre, amelyek a társasház közös ügyeiknek vitelével rendszerint együttjárnak. A közös képviselőnek ezt a hatáskörét harmadik személyekkel szemben a tulajdonostársak nem korlátozhatják. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben ezek a közösség érdekével nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

b./ A közös képviselő számadási kötelezettsége.

A közös képviselő köteles a számadásokat negyedévenként lezárni és a számadásokat igazoló iratokat betekintés és esetleges lemosolás végett a tulajdonostársak rendelkezésére bocsájtani. A közgyűlés a számadások elkészítésének időtartamát, illetőleg hatánapját az alapító okirattól eltérőleg is megállapíthatja. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, a különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét, az azokból fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés elé terjesztteni.

12./ A közgyűlés

A tulajdonostársak minden évben, legkésőbb március hó végéig tartanak közgyűlést. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést a szükséghez képest haladéktalanul egybe kell hívni. A közgyűlés egybehívását fontos

okból - az ok közlése mellett - bármelyik tulajdonostárs is kérheti.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Szükség esetén a közgyűlést az érdekeltek tulajdoni illetősége szerint számított egyszerű többsége is összehívhatja.

A közös képviselő a közgyűlésre a tulajdonostársakat meghívó és tárgysorozat közlésével annak ajánlott levélben történő kiküldésével, vagy e célra szolgáló meghívó aláíratásával hívja meg.

A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy az ajánlott levélnek postára adása vagy a meghívó aláíratása a közgyűlés kitűzött időpontja előtt 8 nappal megtörténjen. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat felszólalási és társasház-tulajdoni illetőség arányban szavazati jog illeti meg. Szavazatra a legkisebb tulajdoni illetőség is jogosít.

A felszólalási és szavazati jogra vonatkozó írásbeli megbízást a közös képviselőnek át kell adni.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás / helységet / közös tulajdonosai szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyűlésen megbízottal képviseltetik magukat, a közös megbízott útján gyakorolhatják. Megegyező hiányában azt a tulajdonostársat illeti meg szavazati jog, akinek tulajdonjogát a telekkönyvbe előbb bejegyezték.

A közgyűlést közfelkiáltással, közmegegyezéssel, ennek hiányában szavazással megválasztott elnök vezeti.

A közgyűlést határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőség szerint számított egyszerű többségének jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell tartani, amely a megjelentek számára tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlésen megjelentek a tulajdoni illetőség szerint számított egyszerű szótöbbséggel határoznak. Az elnök utóljára szavaz. Ha a szavazatok - az elnök szavazatát is számítva - egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez szavazatát az elnök leadta.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az elnökön kívül legalább egy jelenlévő tulajdonostársnak alá kell írnia.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik különösen:

a./ a számadások megvizsgálása és felmentvényt megadni, valamint a költségvetés megállapítása.

b./ Ha az építkezés közgyűlési jóváhagyást igényel, az építkezés tárgyában való határozat.

c./ a közlés, a használat, hasznosítás módjának, a karbantartási munkálatok megállapítása, amelyekhez a közgyűlés saját hatáskörében kívánja tartani.

- i./ a biztosítás kérdésében való határozat
- e./ a közös képviselő megválasztása, díjazása megállapítása, intézkedése elleni panasz elbírálása
- f./ az alapító okirat módosítása és kiegészítése
- g./ az ingatlan felujítása
- h./ az egész ingatlan elidegenítése, az ingatlan állagának lényeges változtatása
- i./ a közös tulajdon megszüntetése.

Az f./ g./ h./ és i./ pontokban megjelölt esetekben a határozat hozatalhoz mindenkor valamennyi tulajdonostárs - ideértve a külön tulajdoni illetőségek valamennyi tulajdonostársát is - hozzájárulása szükséges.

A közgyűlés hatáskörébe tartozó b./ c./ és d./ pontokkal kapcsolatosan felmerülő egyes kisebb jelentőségű kérdések, vagy gyors elintézését igénylő ügyeket a közös képviselő a közgyűlés tartása nélkül is a tulajdonostársak döntése előtt elintézhethet. A közgyűlés a társasház tulajdonból adódó jogok célszerű gyakorlása és a kötelezettség teljesítése végett bizottságokat /számvizsgáló bizottság, intézőbizottság, ellenőrző bizottság / hozhat létre. A bizottságok jogait, kötelezettségeit a közgyűlés állapítja meg. Amennyiben a bizottság hatásköre, feladatköre, az alapító okiratban foglaltakkal ellentétes megállapításokat tartalmazna, a bizottság e hatáskörét, feladatkörét csak az alapító okirat módosítása után gyakorolhatja.

13./ A társasházi tulajdonközösség megszüntetése.

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett a maguk és jogutódai számára békés és zavartalan társasház tulajdont biztosítsanak.

Kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy ezt a közös célt tőlük telhetően egyetértéssel előmozdítani és a társasház tulajdont fenntartani fogják.

A társasházi tulajdonközösséget csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet megszüntetni.

14./ Az alapító okirat hatálya.

A jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetőleg jogutódaira kihatnak.

15./ Egyéb rendelkezések.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben a közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezési és felszerelési tárgy, amely a Társasháztörvény / 1924. évi XII.tv. / és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz.

16./ Bírói hatáskör és illetékesség.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A közös képviselő kijelölése

A társasház alapítással egyidejűleg a társasház első közös képviselője az Ingatlankezelő Vállalat.

Ezen alapító okirat tulajdonátruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Eger, 1972.hó.nap

Tanúk:

Alapító

Eger, 1972.hó.nap

Alapító

Alapító

A Magyar Állam képviselete

Eger Ingatlankezelő - Köznevelési
és Lakáshasználati Vállalat

Alapító

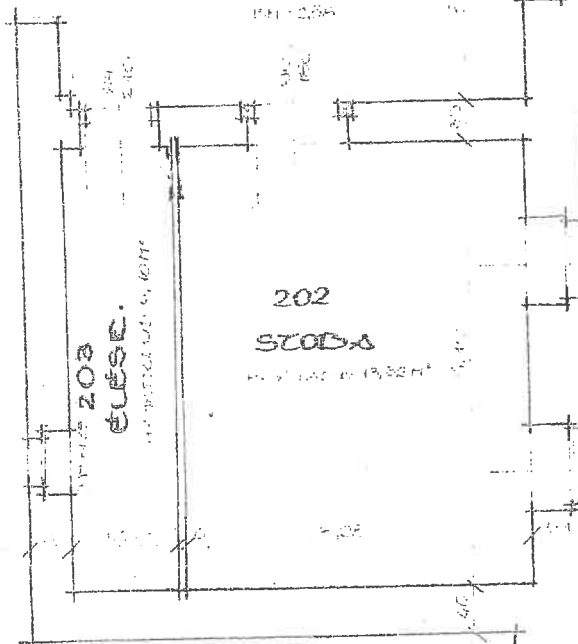
Alapító

ellenjegyezte

St.18/1972.

2 HETI D-NE

201
KOLYHA
12.11.1971
2.0411
PH-236



1
CAPITAL
12.11.1971

JÁRÁSI FÖLDHIVATAL			
Telektörvényi Rendszer			
EGER			
Érték: 3484	Állomány	Állomány	Állomány
Művelés:	Művelés:	Művelés:	Művelés:

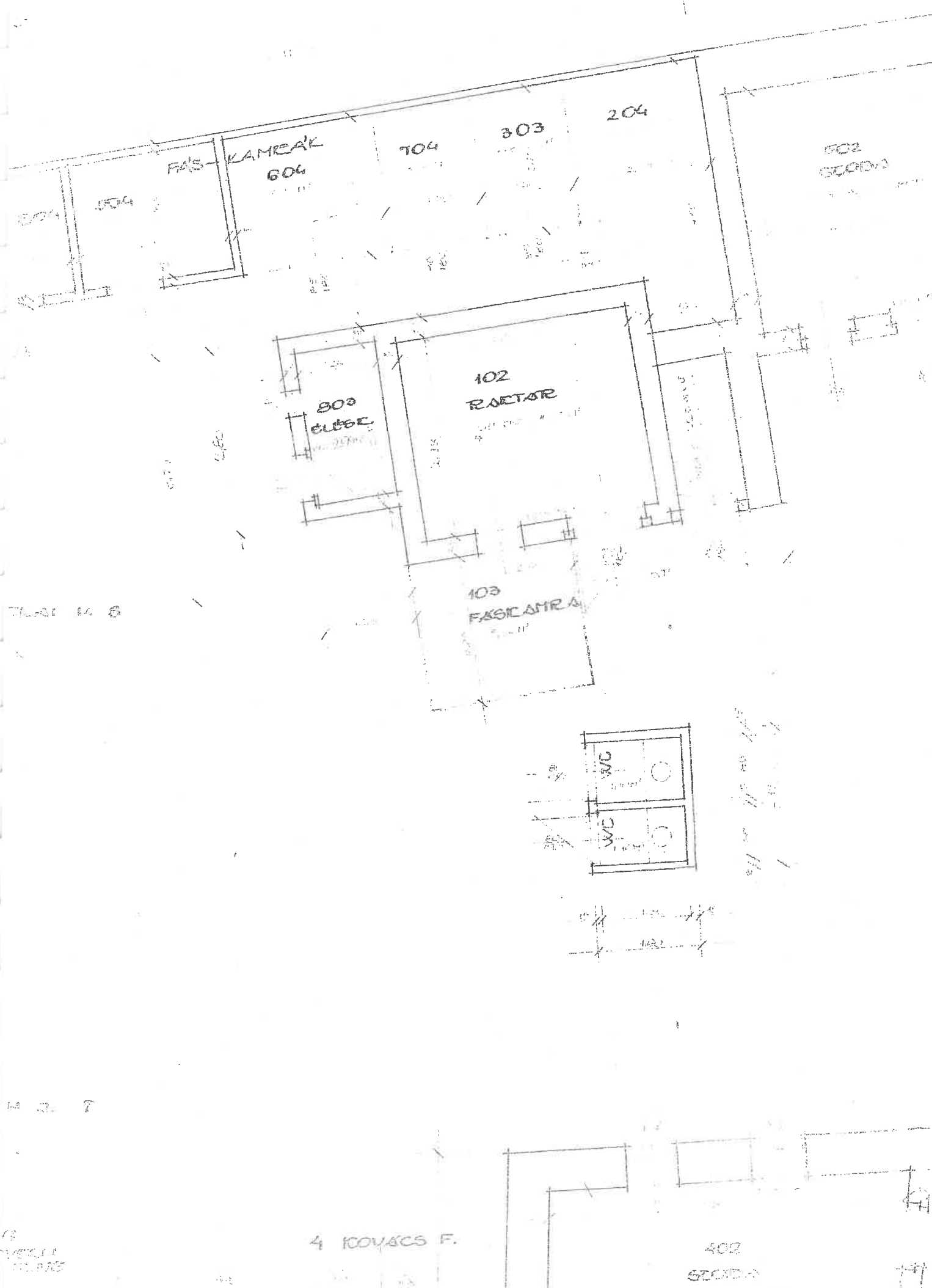
101
ÜZLET
12.11.1971

1 ÉLELMISZER
ÜZLET

Ezen terv alapján a Járás Földhivatala a
Járás Tanácsa Val. elnökének
kedési engedélyezési határozatának
engedélyezi.
Eger, 1972. május 10.



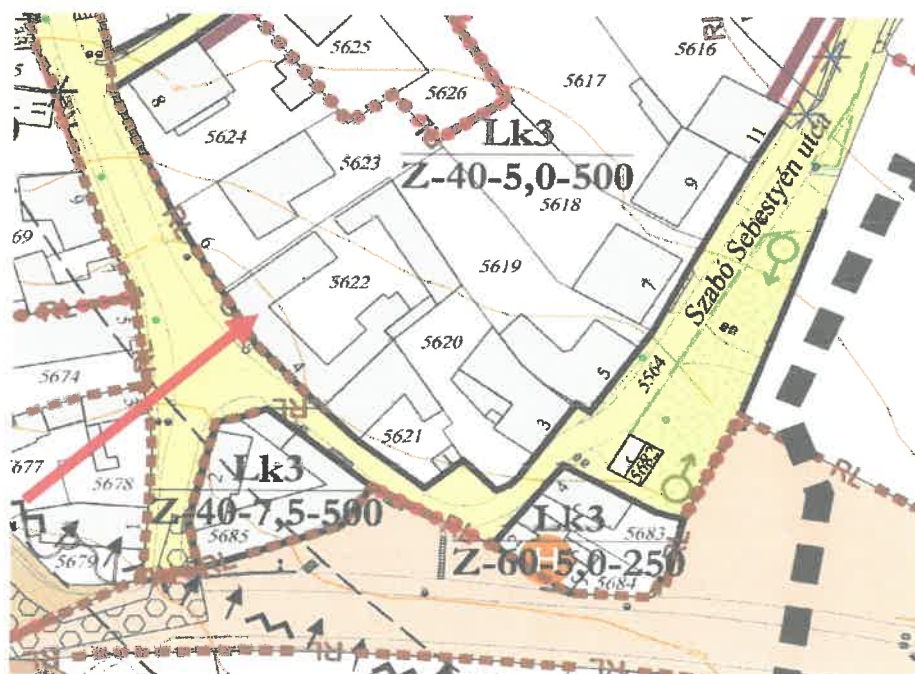
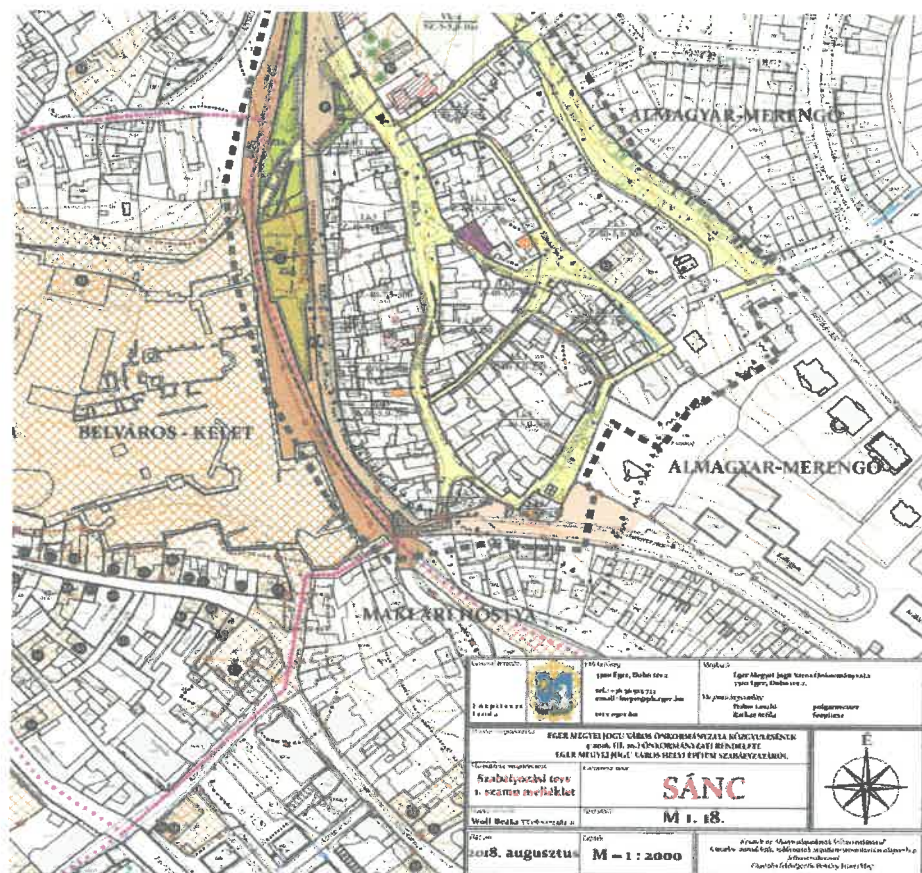
FELMÉRÉSI ALAPRAJZ



PLAN 1. 6

PLAN 2. 7

PLAN 3. 8



Helyi Építési Szabályzat - részlet



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

az alábbi városrészek területére vonatkozóan:

Almagyar-Merengő
 Belváros – Dobó tér és környéke
 Belváros-kelet
 Cifra hóstya és Tetemvár
 Csákó
 Déli iparterület
 Délkeleti külterület
 Felémec
 Felsőváros
 Hajdúhegy-észak
 Hatvani hóstya
 Károlyváros
 K2-es jelű út és környéke
 Lajosváros-kelet
 Lajosváros-nyugat
 Maklári hóstya
 Nagylapos
 Rác hóstya
 Sánd
 Szépasszonyvölgy
 Tihamér
 Vécseyvölgy
 Volt kemping területe
 Északnyugati külterület

2019. február 22.

- (3) Kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (Lk3) építési övezet:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TERÜLET ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGHATÁROZOTT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELKEFTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDTERÜLET (%)
Lk3/Z-30-5,0-1000	Z	30+10*	5,0	1000	40
Lk3/Z-30-7,5-1000	Z	30+10*	7,5	1000	40
Lk3/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30
Lk3/Z-40-7,5-500	Z	40+10*	7,5	500	30
Lk3/Z-60-5,0-250	Z	60+15**	5,0	250	20
Lk3/Z-60-7,5-250	Z	60+15**	7,5	250	20
Lk3/Z-85-5,0-250 ³	Z	85	5,0	250	10
Lk3/I-35-5,0-500	I	35	5,0	500	45
Lk3/I-35-7,5-500	I	35	7,5	500	45
Lk3/O-30-6,0-500	O	30	6,0	500	40

¹ Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

² Módosította: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

³ Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet

Lk3/SZ-30-6,0-1000 ¹	SZ	30+10***	6,0	1000	50
Lk3/O-40-4,5-500	O	40	4,5	500	30

* Kizárólag zártkörűség biztosítása érdekében saroktelek esetén

** 200 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe.

*** 500 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható kizárólag lakó rendeltetésű épületeknél

a) Lk3/... jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 2 db épület helyezhető el, mely lehet:

- aa) lakóépület,
- ab) szállás jellegű épület,
- ac) szociális épület,
- ad) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- ae) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület.

b) Lk3/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:

- ba) közintézményi- és irodaépület,
- bb) oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális és gazdasági célú épület,
- bc) sportépítmény,
- bd) üzemanyagraktár,
- be) gépkocsi javító-szerelő-karbantartó műhely,
- bf) önálló garázsépület,
- bg) a főépülethöz különálló melléképület, rendeltetésről függetlenül,
- bh) lakókocsi,
- bi) feszített, vagy felfújtt sátor,
- bj) üvegház, fóliaburkolású növényház,
- bk) egyéb ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, vagy rendeltetési egység,
- bl) nagy szállítási forgalmú létesítmény,
- bm) terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

c) Lk3/... jelű építési övezetek telkein:

- ca) ²
- cb) ³
- cc) ⁴
- cd) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – házagonan zártkörű beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
- ce) Házagonan zártkörű beépítés esetén a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron, azzal összecsúszva valósítható meg.⁵
- cf) A szabályozási terven jelölt telkeken az építési hely a hátsó telekhatárig értelmezendő.
- cg) A közterületi telekhatár és az építési vonal egyezősége esetén a meglévő közterületi szélesség nem csökkenthető előnettől, térszín feletti kiépítéssel.⁶

(4) Kisvárosias lakóterület be nem építhető övezetén

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDOTT HATÁRÉRTÉKEI
-----------------------------	---

¹ Módosította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet

² Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

³ Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

⁴ Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

⁵ Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

⁶ Megállapította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

**BÉRLETI
SZERZŐDÉS**

273-1/2015

Amely létrejött egyrészről az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró EVAT Egri Vagyongkezelő és Távfűtő Zárkörűen Működő Részvénytársaság (3300 Eger, Zalár J. u. 1-3. sz., Cg:10-10-020014.) képviseletében eljáró Várkonyi György Olivér vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyongkezelő divízióvezető, mint Bérbe adó, (a továbbiakban: Bérbe adó),
Másrészről: Madarasi Gyula egyéni vállalkozó székhelye: 3300 Eger, Rákóczi F. u. 25/A. szám, levelezési cím: Eger-Felnémet, Berva köz 6/4. szám, a.n. Szöllősi Éva, szül. Eger, 1968.05.12. adóaz. 8370210953, mint Bérlet (a továbbiakban: Bérlet) (Bérbeadó és Bérlet a továbbiakban együttesen: Felek) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az Eger, Gárdonyi u. 4. szám alatti 5622/A/1 hrsz. alatt található, (az ingatlan nyilvántartási 42 m² adattól eltérően, a tényleges alapterülettel számítottan) 24 m² alapterületű üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.
2. Bérbe adó bérbe adja, Bérlet bérbe veszi, általa ismert, és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1 pontban megjelölt helyiséget EMJV Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 6/2012. (II.24.) önkormányzati rendelet 17 § 5c) bekezdése alapján.
3. Bérlet a helyiséget üzlet céljából veszi bérbe. Bérlet tudomásul veszi, hogy a funkcióváltáshoz, átalakításhoz, működéshez szükséges engedélyek beszerzése a Bérlet feladata, a Tulajdonos előzetes jóváhagyását követően. A működéshez szükséges engedélyek megkiadására Bérbe adó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
4. A felek jelen szerződést 2015. február 01. napjától 2020. január 31. napjáig határozott időre kötik.
5. A Bérlet a bérletmény használatáért

17.575,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Tizenhéttezer-ötszázhetvenöt forint/hó + ÁFA

összeget köteles fizetni a bérleti díj kiszámlázása után 10 munkanapon belül.

Késedelmes fizetés esetén a Bérlet köteles a mindenkori Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség bérleti díja minden év május 01. napján – minden további értesítés nélkül – a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árinдекс 100%-ával automatikusan megemelkedik. Az első emelésre 2015. május 01-én kerül sor.

6. A felek a tevékenységgel kapcsolatban felmerülő közüzemi díjak viselésében az alábbiakban egyeznek meg:
Bérlet terhelik a helyiség használatával kapcsolatos közüzemi díjak – ÉMÁSZ Nyrt., TIGÁZ Zrt., VÍZMŰ Zrt.- megtérítése oly módon, hogy Bérlet köteles közüzemi szerződést kötni szolgáltatóval és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett hatánapig közüzemi szolgáltatónak megfizetni.
Ha a Bérlet a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg és emiatt Bérbe adót kár érne, a Bérlet azt köteles megtéríteni.
A szemétszállítás, valamint a működése során keletkezett szemét tárolása a Bérlet feladata.
7. Bérlet kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, ha az általa közölt adatok változnak, úgy köteles azt 8 napon belül Bérbe adónak bejelenteni.
Bérbe adó külön hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy Bérlet a bérelt helyiséget telephelyként, székhelyként bejelentse a Cégnyelvántartásba.
Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik, a bejelentett telephelyet, székhelyet köteles haladéktalanul kijelenteni.

8. Bérlo saját költségén köteles gondoskodni a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges kialakítási, belső felújítási, pótlási munkálatokról. Az ily módon megvalósult értéknövelő beruházás Bérbe adó felé nem érvényesíthető, annak megtérítésére a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat. Tudomásul veszi, hogy szerkezetet érintő átalakítás esetén a Bérbe adó előzetes hozzájárulása szükséges.

A Bérlo köteles különösen gondoskodni:

- a helyiség burkolatának szükség szerinti cseréjéről, pótlásáról, felújításáról,
- a helyiség berendezési tárgyainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, javításáról, szükség szerinti cseréjéről
- az elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a kijavításáról, csatlakozóaljak szükséges cseréjéről,
- a bérelt helyiség minden olyan központi berendezésének karbantartásáról, javításáról, amelyet a Bérlo kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- az épület, valamint az ahhoz tartozó területek tisztántartásáról, annak megvilágításáról, az épületben, központi berendezésekben a tevékenység folytán keletkezett hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről,
- köteles gondoskodni a tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a hatóságok által előírt karbantartási (festési, mázolósi, javítási) munkák elvégzéséről,
- a helyiség rendeltetésszerű használatáról.

Bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni:

- a közmű alapvezetékek működőképességének biztosításáról
- a központi berendezéseinek működőképességéről, a helyiség átadásakor

9. A Bérlo a bérelt helyiségeket albérlétekbe nem adhatja.

10. Bérlo tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbe adó anyagi felelősséget nem vállal. Bérlo saját eszközeire, anyagaira a biztosítást maga köti meg, és ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik.

Bérlo felelős illetve viseli annak teljes körű következményeit amennyiben az épület elektromos-, víz-, gáz és fűtés rendszerét nem rendeltetésszerűen használja, engedély nélküli berendezéseket csatlakoztat rájuk vagy a jogszabályban meghatározott balesetvédelmi/munkavédelmi szabályokat nem tartja be.

11. Bérbe adó a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül bármikor – de minimum évente egyszer – ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendeltetés ellenes használat megszüntetését, az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.

12. Bérbe adó Bérlo részére az 1. pontban megjelölt helyiséget külön eljárásban nem adja birtokba tekintettel arra, hogy Bérlo korábbi, 2010. február 15. napján kelt szerződéssel az ingatlan birtokában van.

13. Bérbe adó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1) (5) bek. pontjában foglaltak vagy szerződésszegés esetén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen címen történő megszűnése, vagy megszüntetése következtében cserehelyiségre, illetve „lelépési” díjra nem jogosult.

14. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jelen Helyiségbérleti szerződés tárgyát képező helyiség megszakítás nélkül 60 napot meghaladó időtartamban üresen áll, akkor a Bérlo által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az Bérlo súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a Bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.

15. Bérlo az ingatlant a bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetésével egy időben rendeltetésszerű használatra alkalmas és az ingatlanra megkötött bérleti szerződés időpontjában a felek által elfogadott és fényképpel rögzített állapotban – beleértve, az esetleges bérbeszámlással elvégzett értéknövelő beruházásokat – köteles a Bérbe adónak átadni.

16. Bérlo jelen szerződés érvényességének feltételeként 2014. december 30. napján megfizetett Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Költségvetési Elszámolási számlájára – bankszámla száma: 12033007-00102883-00100003 – 52.725,- Ft + áfa összegű egyszeri szerződéskötési díjat, mely összeg a bérleti jog jogosultja – korábbi szerződéssel Madarasi Gyula által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj háromszorosa. (17.575,- Ft * 3).
Bérlo tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése és/vagy megszüntetése esetén a szerződéskötési díj a bérlo részére nem jár vissza, továbbá véglegesen és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy ezen összeget bármely jogcímen visszakövetelje.
17. Bérbeadó tájékoztatja Bérlo, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. Rend. 12. §. (1) bek. alapján és szerint a bérleti szerződéshez jelen időpontban nem kell energetikai tanúsítványt kiállítani.
18. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. vonatkozó rendelkezései, az 1993. évi LXXXVIII. törvény, és az EMJV Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásai az irányadók.
19. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.
20. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó elvégezte a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007 évi CXXXVI. törvény szerinti Bérlo azonosítását.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Eger, 2015. év január hó ... nap

Várkonyi György Olivér
vezérigazgató

EVAT Zrt. VAGYONKEZELŐ ÉS TÁRGYI
Zrt. EN RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
3300 EGER, GÁRDONYI UTCA 4. FSZ. 1. (2)

EVAT Zrt.
Bérbeadó

Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

Madarasi Gyula egyéni vállalkozó
Bérlo

Bérleti szerződés



Az ingatlan környezete - Gárdonyi Géza utca



A társasház utcai homlokzata - értékelendő ingatlan jelölve - és az utcatábla



A házszám és a társasház udvari homlokzata

Ing-Ért Blond Kft - Szőke Tibor
Tel: +36-20-31-226-31 email: tszoke@chello.hu



ING-ÉRT BLOND Kft.
3300 Eger, Bethlen G. u. 23.
Adószám: 13682099-2-10
Banksz.sz.: 61200136-10004043



A társasház udvari homlokzata és az üzlethelyiség utcai bejárata (bejárati lépcső állapota)



Az üzlethelyiség bejárata (homlokzaton vízszigetelési probléma)



Az üzlethelyiség bejárata (homlokzaton vízszigetelési probléma javítása) és az üzlettér



Üzlettér



Üzlettér és raktár



Raktár



Személyzeti WC



Előtér és női WC



Férfi WC és a helyiségek belmagassága

Ing-Ért Blond Kft - Szőke Tibor
Tel: +36-20-31-226-31 email: tszoke@chello.hu



ING-ÉRT BLOND Kft.
3300 Eger, Bethlen G. u. 23.
Adószám: 13682099-2-10
Banksz.sz.: 61200436-10004043



Beázás nyomai a mennyezeten



Az üzlethelyiség padlójának és falazatának jellemző műszaki állapota



Vízórák és villanyóra