



Matina Ferenc e.v.

*ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése*

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DOBÓ TÉR 7- 9. FÖLDSZINTI
VOLT IFI PONT IRODA
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
IV.1. MŰSZAKI ÁLLAPOT MINŐSÍTÉSE	14
V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:.....	16
VI. ÖSSZEGZÉS:.....	17
VII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	18
VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:.....	19

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített
Eger, Dobó tér 7-9. földszinti volt

IFI PONT IRODA

ingatlanrész, forgalmi érték megállapításáról.

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

Az ingatlan értéke a 2024. április 17. forduló napnak megfelelően:

19.728.000,- Ft

Azaz: Tizenkilencmillió-hétszázhuszonnyolcezer forint

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

Eger, 2024. 04. 26.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése
Névjegy Zs. Sz. 4/2007.
Adószám: 72700073-2-30

I. ELŐZMÉNYEK:

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

A helyszínelés időpontja 2024. április 17.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentum:

- Tulajdoni lap másolatok

II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:

Az értékbecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások, valamint a társasház alapító okiratban rögzített megállapítások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem az ingatlanon a közelmúltban végbement bérleti és műszaki állapotában bekövetkezett változásokat, a kezelési tevékenységgel összefüggésben elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott épületre vonatkozó általános megállapításokat, valamint a rendelkezésre bocsátott dokumentumban szereplő adatokat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

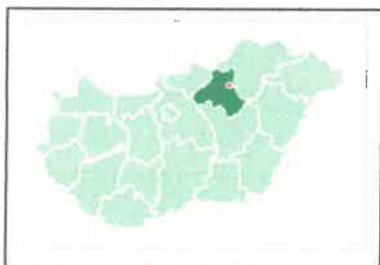
- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (adás-vétel) időszakában az érték nem változik jelentősen.
- A vagyontárgy vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése és lebonyolítása megfelelő nyilvánossággal történik.
- Átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- Adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, eladási kényszer, stb.) nem játszik szerepet az adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

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

A jelen iroda besorolású ingatlan fekvése szerint, az egymással szomszédos Dobó tér 7. hrsz. 5043/A/1 külön tulajdonú irodából, illetve a Dobó tér 9. hrsz. 5042/A/4 külön tulajdonú iroda részéből tevődik össze. Az ingatlan nyilvántartás szerinti két helyrajzi számú ingatlan, mint egy egységként került figyelembe véve az értékelés folyamán. Az értékmeghatározáskor ezen körülmény korrekciós szorzó alkalmazását indokoltja. A Megbízó szándékának figyelembe vételével, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Ennek megfelelően döntően **a piaci összehasonlító adatok érték összevetése alapján készült**. A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.

III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:

Eger - Heves megye - Észak-Magyarország



Eger Heves megye székhelye, a Bükk délnyugati lábánál, a tengerszint felett 180 m-re fekszik, Budapesttől mintegy 128 km-re. Elsősorban az Eger-patak völgye határozta meg a városszerkezetet, így észak-déli irányban 12 km hosszú, kelet-nyugati irányban pedig 3 km széles.

Vasúton legkönnyebben a Budapest-Miskolc fővonalról Füzesabonynál átszállva, illetve Budapestről gyorsvonattal lehet a városba érkezni. Közúton a 25-ös (Kerecsend-Eger-Ózd) és a 24-es (Eger-Recsk-Gyöngyös) számú főutakon, illetve számos nagyforgalmú mellékúton (M3-Füzesabony-Maklár-Eger; Gyöngyös-Verpelét-Eger; Miskolc-Répáshuta-Eger; Noszvaj-Eger; Mezőkövesd-Andornaktálya-Eger) érhető el. Ha az M3-as autópályán érkezik, Füzesabonytól Kerecsenden vagy Maklár-Andornaktályán keresztül érhető el.

Észak-magyarország egyik legjelentősebb idegenforgalmi központja, s egyben Eger Heves megye székhelye is. Heves megye székhelyeként közigazgatási centrum, egyházi központ, jelentős iskolaváros, az egri vár pedig nemzeti emlékhely. Az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő vonzó turisztikai élményt jelent az idelátogatók számára. Eger várost körülvevő lankáin szőlőtáblák jelzik, hogy bortermelő vidéken jár a vendég. Itt érlelődnek az országban a legismertebb borfajták egyikei: (Egri Bikavér, Egri Leányka). A város alatt fakadó melegforrások kedvező hatását már a törökök is felfedezték az 1600-as években és megépítették a ma is működő Török-fürdő-t.

Eger

Térkép: é. sz. 47° 53' 56", k. h. 20° 22' 29"

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



Eger címere

A 20. századtól napjainkig

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

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

1968-ban a barokk belvárost védetté nyilvánították, és ezzel több más várostól eltérően megkímélték a további, oda nem illő épületek beépítésétől. 1978-ban a települést a helyi műemlékek védelméért Hild János-díjjal tüntették ki. A városvédő tevékenység elismeréseként Egerbe került az ICOMOS (Történelmi Városok és Falvak Nemzetközi Bizottsága) magyarországi székhelye. Az 1990-es évektől elsősorban a külvárosokban építkeznek. Új lakóparkok jöttek létre, a Felnémet-Pásztorvölgyi és a Napsugár utcai. A Bitskey Aladár Uszodát Makovecz Imre tervezte. Felnémet és Eger között bevásárlónegyed épült számos nagy 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-Nagygombosról Egerbe a 24. Felderítő Zászlóalj, ami a gyöngyösi Gépkocsizó Lövészadosztály felderítő alakulata volt. A 6. Gépesített Lövészezredet először harcokcsiezreddé 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 Lövészdzandár felderítő alegysége lett. Az átdiszlokáció során az alakulat közel 50%-a nem vállalta a költözést. A zászlóalj távozása után a 116 éves Dobó István Laktanyát bezárták.

Városrészek

Almagyar a város keleti oldalán található domb, Eger legelegánsabb része. Hajdan a vár alatt (déli irányban) egy Almagyar nevű különálló falu volt, erről kapta nevét a keleti dombon települt városrész, de ez nem jelent folytonosságot. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több épülete (a C és a D), valamint a kollégium épülete.

Almár a legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házak találhatók itt.

Belváros Eger belvárosát gyakran nevezik **Európa barokk gyöngyszemének**. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a több száz éves múlttal rendelkező **Eszterházy Károly Egyetem főépülete**, a **Líceum**, az **autóbuszpályaudvar**, valamint ide költözött a **Kepes György Vizuális Központ** is. A **Belváros festőiségét** javarészt középkorból megmarad utcaszerkezete és számos barokk illetve neobarokk, eklektikus épületének finom feszültsége adja.

A **Berva** lakótelep az egykori egri Finomszerelvénygyár (Berva Rt.) dolgozóinak épült, 1954-ben. A recski kényszermunkatábor foglyai építették kényszermunka keretében. Felnémet városrész északkeleti részén található. Felnémet 1961-es Egerhez való csatolásáig ezen városrészhez tartozott, ekkor még hivatalos neve is Felnémeti lakótelep volt. Két lakótelep volt, az I. és a II. számú. A II. lakótelepen volt a gyár igazgatójának, főmérnökének, az igazgató gépkocsivezetőjének és más fontos embereknek a szolgálati lakása, 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 tízeletemes épületekkel. Itt él Eger lakosságának körülbelül egyharmada. Három középiskolának is otthont ad, a Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskolának, a Neumann János Középiskola és Kollégiumnak, valamint a Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskolának.

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

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

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

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

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

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

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

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-völgy**ben 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.:	5043/A/1	5042/A/4 része
Az ingatlan címe:	Dobó tér 7	Dobó tér 9.
Megnevezés:	IRODA	IRODA
Terület:	22 m ²	305 m ²
Értékelt terület	22 m ²	32 m ²
Tulajdonos:	Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata	
	3300 Eger, Dobó tér 2.	1/1 részben

III/2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:



A Dobó tér 9. sz. alatti épület fekvése:

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

Megközelíthetősége:

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

Beépítettsége:

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

Műemléki épület.

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

Közműhálózat:

Víz, villany, gáz és szennyvíz közmű bekötéssel rendelkezik.

Kerítettsége:

Kerítetlen terület.

IV. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

LAKÓHÁZ/ IRODA ÉPÜLET	Dobó tér 7.
Építési éve:	1810
Felújítási éve:	1986
Szintek száma:	pince, földszint, emelet

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez,
nyílászárók	fa szerkezetű,
üvegezés	hőszigetelt síküveg,
héjazat	cserépfedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	Dobó tér 9. felől gázközponti, radiátoros
vízellátás	Dobó tér 9 felől városi hálózat
melegvíz	Dobó tér 9 felől kombi gázkazánról
csatornázás	dobó tér 9 felől városi hálózat
távbeszélő ellátás	-

Jellemző műszaki állapot:	70 %
----------------------------------	-------------

LAKÓHÁZ/ IRODA ÉPÜLET

Dobó tér 9.

Építési éve:

1860

Felújítási éve:

1988, 2013

Szintek száma:

pince, földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás

falazott kő sávalap

tartófalak

kő és tégl

födémek

boltíves szerkezet

tetőszerkezet

fa fedélszék

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak

tégla

burkolatok

járólap

homlokzat

vakolt, festett

bádgozás

horganyzott lemez,

nyílászárók

fa szerkezetű,

üvegezés

hőszigetelt síküveg,

héjazat

cserépfedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat

230 V

fűtés

gázközponti, radiátoros

vízellátás

városi hálózat

melegvíz

kombi gázkazánról

csatornázás

városi hálózat

távbeszélő ellátás

-

Jellemző műszaki állapot:

70 %

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	X2
400 V	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	központi	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"/>	központi gázkazán	X2	teherlift	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
tároló medence	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	elektr. vízmelegítő	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	daru	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Gázellátás		központi gázkazán	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Hírközlés	
földgáz	X2	központi olajbojler	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	telefon	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
városi gáz	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	távhő ellátás	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	telefax	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

7. Szöveges indoklás, hibák felsorolása

A történelmi belváros idegenforgalmi környezetben lévő műemléki épület, kapualjon, belső udvaron keresztül megközelíthető földszinti, jelenleg üres állapotban lévő iroda része. A legutolsó felújítása nem ismert. Karbantartása, felújítása indokolt. A főfalak vizesednek, salétromosak. Az épület fő szerkezetei időarányosan elhasználtak.

V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

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

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

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlan fajlagos érték meghatározásához

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

Átlagos fajlagos érték használt ingatlanra (Ft/m ²):	562 042
--	----------------

Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan érték meghatározásához

Cím:	Eger, Dobó tér 7-9 fsz.		iroda	Megjegyzés
		red.ter.	fajlagos értéke	
Korrekciós tényezők				
Jelentős idegenforgalmi környezet	5%			
Kapualjon keresztül közelíthető meg	-10%			
Két helyrajzi számon nyilvántartott	-30%			
Korr. összesen:	-35%			
Fajlagos értéke			365 328	
Területe (22+32 m2)	54	54		
Forgalmi értéke			19 727 687	
Kerekítve			19 728 000 Ft	

VI. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők, valamint a tervezett beruházással létrejött ingatlan hasznosításában rejlő kockázati tényezők figyelembe vételével az ingatlan értékét mindösszesen:

19.728.000,- Ft

Azaz: Tizenkilencmillió-hétszázhuszonnyolcezer forint

Eger, 2024. 04. 26.

MATINA FERENC
 ingatlanok, gépek, eszközök
 értékelése, közvetítése
 Matina Jelenlegi szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-2-30
 ingatlanvagyon-értékelő

VII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

- Az ingatlan értéke per- igény és tehermentes állapotra vonatkozik.
- A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.
- Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt értékessé, vagy kevésbé értékessé teszik. Az ilyen tulajdonságokért, vagy azok műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelőséget nem vállalok.
- A rendelkezésre bocsátott ingatlan-nyilvántartási dokumentumot valódi és hitelesként került figyelembe véve. A csatolt mellékletek segítenek a bemutatott ingatlan elképzelésében, annak jogi, műszaki, kül- és beltéri megjelenési formáját vizuálisan megjeleníteni.
- A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartom, de a valódiságáért a jelenlévő Bérő szavatol.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelés kerül feltételezésre.
- A szakvéleményben meghatározott minden megállapítás a teljes ingatlanra vonatkozik, annak bármely arányosítására, vagy érdekeltség szerinti megosztására nem alkalmas.
- Az értékbecslő nyilatkozik, hogy érdekeltsége - az értékelt ingatlanra vonatkozóan - annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Javadalmazása nem függ egy előre meghatározott érték jelentéstől, vagy az érték olyan eléréséről, amely kedvez valamely ügyfél ügyének. A vállalási díj pályázatban került meghatározásra, amelyet a Megrendelővel előre írásban rögzítettünk.
- Az értékbecslő nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezzen. Ennél fogva értékcsökkenésre sem történt utalás. A Megbízó tájékoztatásra került, hogyha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2024. 04. 26.

MATINA FERENC
 ingatlanok, gépek, eszközök
 értékelése, közvetítése
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Matina Ferenc szám: 72706053-2-30

Mellékletek: E-hiteles tulajdoni lap másolat
 Fotódokumentáció
 Alaprajz

VIII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Dobó tér 7. utcakép



Dobó tér 9 homlokzat, utcakép



„Kis” Dobó tér, nézet a Dobó u. felé



Dobó tér 9. kapualj bejárat az udvarfelé



Belső udvar, iroda bejárata, Dobó tér 9.



Belső részletek, Dobó 9. részen



Dobó tér 9. mellékhelyiségek





Iroda részlet, nézet a Dobó tér 7. ingatlan felé

Dobó tér 7. irodarész



Teakonyha



Dobó tér 9. Végvári V. tér felől



Dobó tér 7. Végvári V. tér felől



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/27183/2024
2024.04.23

EGER

Belterület

5043/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Dobó István tér 7. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	22	0 0	50/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1996

2. bejegyző határozat: 44759/1994.12.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33656/1991.05.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 44759/1994.12.21

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33656/1991.05.13

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10812/2024

2024.02.12

EGER

Belterület

5042/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

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

Bejegyző határozat: 999997/1996

2. bejegyző határozat: 32526/1995.02.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 305/305

bejegyző határozat, érkezési idő: 36551/2/1993.10.13

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

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

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

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

Megosztás iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 3300 EGER Dobó tér 9.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34979/2013.03.25

Használati jog 2028.03.31-ig

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

jogosult:

név: EGRI VÁROSSZÉPÍTŐ EGYESÜLET törzsszám: 19544728

cím : 3300 EGER Kossuth Lajos út 4.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47828/2018.10.03

Használati joga 2023.05.31-ig

27,6 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: CUKORBETEGEK EGRI EGYESÜLETE törzsszám: 18582145

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

Folytatás a következő lapon

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

EGER
Belterület 5042/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

