

**Lónyai György**

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,  
földvédelmi, földhasznosítási

**igazságügyi szakértő**

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

## **SZAKVÉLEMÉNY**

az

**Eger, 6156/8 és a 6166/4 hrsz-ú közterületre túlépített garázssor által  
elfoglalt terület értékéről**



**Szabályozási tervlap**

**Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Eger, Dobó tér 2.**

**A SZAKVÉLEMÉNY:**

3 példányban készült,  
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

**KAPJÁK:**

Megbízó 2 pld.  
Irártár 1 pld.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ***1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma***

### ***2. Ingatlan-nyilvántartási adatok***

### ***3. Az ingatlanrészek leírása***

### ***4. Érték-megállapítások***

#### ***4.1. Értékelésmenet***

### ***5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok***

#### ***5.1. Értékbefolyásoló tényezők***

#### ***5.2. Összehasonlító értékadatok***

### ***6. Mellékletek***

- Tulajdoni lap-szemlék
- Vázlat
- Szabályozási tervlap
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

## 1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 6165/8 és 6166/4 hrsz-ú* közterület ingatlanokra *túlépítéssel ráépített garázssor által igénybevett, a mellékelt vázlat szerinti területek* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékekről.

Kért értékelési forma: *forgalmi* (piaci) *érték*.

A forgalmi értékek megállapításához 2024. május 13-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értékeket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlan értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, az összehasonlító értékekkel való összevetésével állapítottam meg.

*Az értékelés tárgyát a mellékelt vázlaton jelölt 56 m<sup>2</sup> és 8 m<sup>2</sup> területű, közterületi részek képezték.*

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

*Mellékelt tulajdoni lap-szemlék szerint.*

## 3. AZ INGATLANRÉSZEK LEÍRÁSA

Értékelt ingatlanrészek *Eger város* keleti *külvárosában* (Maklári-hóstyá) helyezkednek el, egymás mellett, a hatályos SZT tartalma szerint beépítésre nem szánt, *KÖu-5* (közlekedési terület), szabályozással.

A város ingatlanforgalma a korábbi időszak visszaesését, stagnálását követően *élénkülő*, az ingatlanárak *emelkedők*.

Az értékelt ingatlanrészek a közművesített, burkolt, közvilágított Tímár utca végén helyezkednek el, azok keskeny sávok, melyekre tetőteres garázsok épültek rá. *Bár a területrészek szabályozása nem beépítésre szánt (KÖu-5) közlekedési terület, de mivel a ráépítés megtörtént, így azok építési telekárat képviselnek, építési telekárón értékelhetők.*

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Főntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbefolyásoló tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlanrészek sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlanrészek jelenlegi állapotú és körülményű forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg, s javaslom figyelembe venni:

$$6156/8 \text{ hrsz: } 56 \text{ m}^2 \times 36.789,-\text{Ft/m}^2 = 2.060.184,-\text{Ft}$$

kerekítve: **2.060.000,-Ft,**

azaz kétmillió-hatvanezer forint.

$$6166/4 \text{ hrsz: } 8 \text{ m}^2 \times 36.789,-\text{Ft/m}^2 = 294.312,-\text{Ft}$$

kerekítve: **294.000,-Ft,**

azaz kétszázkilencvennégyezer forint.

##### 4.1. Értékelésmenet:

Az értékelt ingatlanrészek fajlagos értékének meghatározása:

##### Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m <sup>2</sup> )	elad. ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	építési telek	5	138.000,-	27.600,-

szerződés	építési telek	317	12.000.000,-	37.855,-
szerződés	építési telek	554/6×4	11.340.000,-	30.704,-
szerződés	építési telek	342	14.500.000,-	42.398,-
szerződés	építési telek	819	30.000.000,-	36.630,-

átlag: 35.037,-

Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke: 35.037,-Ft/m<sup>2</sup>

### ***Korrektciós tényezők:***

Értéknövelő tényezők:

Valorizáció: + 5 %

Értékcsökkentő tényezők: 0 %

Korrektciós tényezők összesen: + 5 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 36.789,- Ft/m<sup>2</sup>

## **5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHAONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK**

### ***5.1. Értékbefolyásoló tényezők:***

***Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, szabályozás, kiterjedések, használat, használhatóság, ingatlan-forgalmi adatok, az ingatlanrészek sajátosságai.***

### ***5.2. Összehasonlító értékadatok:***

- Az **Eger**, Gárdonyi G. u 36. sz. alatti (1959 hrsz) lakóingatlan telkéből 5 m<sup>2</sup> területű rész 138.000,-Ft-ért kelt el 2022. év végén. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, fajlagos eladási ár **27.600,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Farkasvölgy u. 62. sz. alatti (8093 hrsz), 317 m<sup>2</sup> területű építési telek 12.000.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, fajlagos eladási ár **37.855,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

- Az **Eger**, Bajza u. 15. sz. alatti (10056 hrsz), 554 m<sup>2</sup> területű építési telek 4/6 része 11.340.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, fajlagos eladási ár **30.704,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Cecey É. utcában lévő (10801 hrsz), 342 m<sup>2</sup> területű építési telek 14.500.000,-Ft-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, fajlagos eladási ár **42.398,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Vincellériskola u. 22. sz alatti (8763 hrsz), 819 m<sup>2</sup> telken fekvő **külvárosi** ingatlan, igen rossz állapotú felépítményekkel 40.000.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az eladási áron belül a telek eladási ára 30.000.000,-Ft, azaz **36.630,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

Eger, 2024. május 15.



**Lónyai György**

mérnök - szakmérnök

**LÓNYAI GYÖRGY**  
Ingatlan-értékbecslési, földértékelési,  
földvédelmi és földhasználati  
igazságügyi szakértő

ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Iráttár 1 pld.

## **6. MELLÉKLETEK**

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/30329/2024  
2024.05.10

EGER

Szektor: 53

Belterület 6156/8 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett közterület	0	1031	0.00
-------------------	---	------	------

## 2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

## 3. bejegyző határozat: 53526/2016.11.22

Védőterület

- ivóvízbázis védőterülete.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 151/1992.02.04

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 396/1995.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 6156/4.hrsz-u ingatlan megosztásából alakult.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41567/2010.05.26

Önálló szöveges bejegyzés a 6156/8 hrsz-ú ingatlan területe 1440 m2-ről - a változási vázrajz szerint - 1031 m2-re változott (409 m2 nagyságú terület beolvadt a 6156/1 hrsz-ú ingatlan területébe vétel jogcímén).

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64944/2012.11.22

Vezetékjog

117 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon



Eger Vármegyei Kormányhivatal  
301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/30330/2024  
2024.05.10

EGER Szektor: 53  
Belterület 6166/4 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
				ter. ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett közterület	0	3220	0.00		

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

2. bejegyző határozat: 53541/2016.11.22  
Védőterület  
- ivóvízbázis védőterülete.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40029/1990.11.02  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02  
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

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

Megrendelés szám:30005/30329/2024

2024.05.10

EGER

Szektor: 53

Belterület 6156/8 helyrajzi szám

---

**Folytatás az előző lapról**

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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

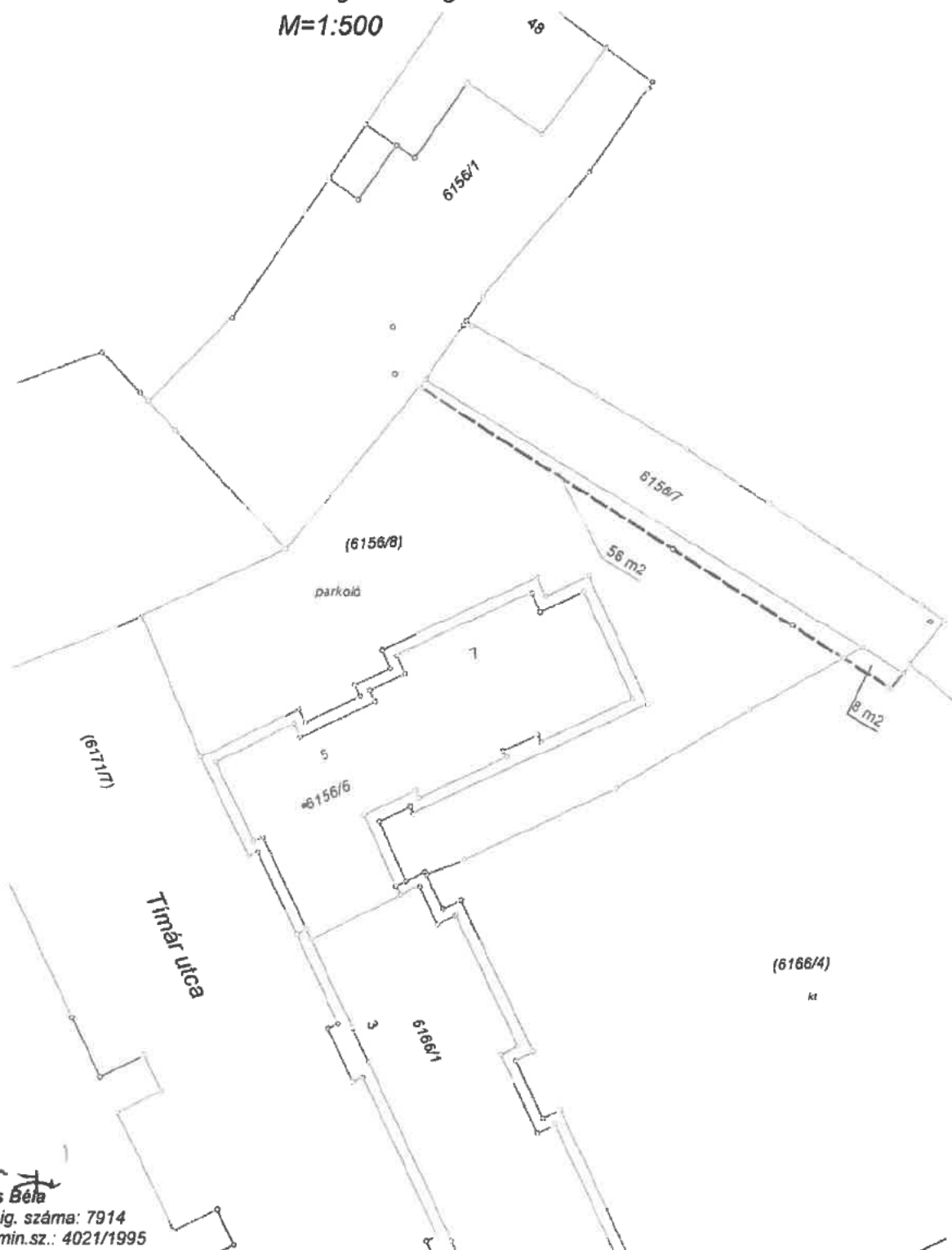
---

Eger város  
belterület  
Ász.sz.: 2-319/2020

## VÁZLAT

A 6156/7 hrsz által elfoglalt területről

M=1:500



Ábrázolt: Eger, 2020. március 19.

Ábrázoló és minőséget tanúsító: Sas Béla  
földmérő ig. száma: 7914  
Ing.rend.min.sz.: 4021/1995  
Kamarai szám: 10-0443

SAS BÉLA e.v.

Adatszám: 2020-1-30

ICSZ: SZ 270121 Ing.rend.min.sz.: 4021/1995 Földg.sz.: 7914  
Kamarai szám: 10-0443 KISADÓZÓ: 53517658

## FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az **ár**, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, **normális piaci körülmények** között, az **értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható**, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra **hajlandó**,
- ismert **legalább egy** vételi, illetve jogátadási **szándék**,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához **ésszerűen hosszú idő** áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az **érték nem változik** jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- az átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor**,
- **külső beavatkozás nem** játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képző vagyontárgy, vagy jog, **félrevezető adatokat nem tartalmaz**,
- az eladó és vevő **egymástól független** felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről **garantált a jó szándék**,
- a vevőszándék **valós**.



**A Tímár u. vége**



**A garázssor nyugat felől**



**A garázssor kelet felől**