

Lónyai György

ingatlan-értékbecslési, földminősítési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

SZAKVÉLEMÉNY

az

Eger, Dobó István u. 1. fsz. 1. szám alatti ingatlan értékéről



A társasház utcafrontja

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készül,
8 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 ingatlan leírása

3.1. Regionális helyzet

3.2. Közművesítettség

3.3. A telek

3.4. Felépítmények

3.5. Használat, használhatóság

4. Érték-megállapítás

4.1. Értékelésmenetek

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

5.1. Értékbefolyásoló tényezők

5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap-szemle
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Kivonat (társasház tulajdont alapító okirat)
- Szabályozási Terv
- Forgalmi (piaci) érték

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELEÉS CÉLJA, ÉRTÉKELESI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tére 2.) megbízott, hogy az **Eger, Dobó István u. 1. fsz. 1.** szám alatti, **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja tájékozódás jelenlegi érték iránt. A kért értékelési forma **forgalmi** (piaci) érték.

A forgalmi érték meghatározásához 2024. október 9-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, a társasház tulajdont alapító okirat, a hatályos településrendezési eszközök tanulmányozásával, helyszíni azonosítással, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értéket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlan értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, összehasonlító értékadatokkal való összevetésével (összehasonlító módszerrel), valamint az ingatlan becsült hozamának számításával (hozamszámítási módszer) állapítottam meg, a két módszerrel számított érték átlagolásával.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: **Eger, Dobó István utca 1. földszint. ajtó: 1.**

Hrsz: 5027/A/1

Fekvés: **belterület**

Megnevezés: **üzlet**

Terület: **68 m²**

Társasház

Tulajdonos: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan **Eger város belvárosában, magas árfekvésű helyen, a történelmi belvárosban**, a Dobó utca elején lévő társasházban helyezkedik el, a társasház a hatályos, a 4/2016.(II.26.) számú Önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ tartalma szerint **M** (Műemlék épület és telek) és **Vt/Z-75-7,5-250** (településközponti vegyes terület) szabályozású. Az ingatlan két turistaáramlási útvonal (Dobó u., Kossuth L. u.) találkozási pontjához igen közel, a vár bejáratának közelében helyezkedik el, közvetlen környezetben vendéglátóhelyek, törökkori fürdőrom (Valide szultána), az Egri vár, üzletek és lakóingatlanok vannak.

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

3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan **teljesen közművesített**, vezetékes vízzel-, elektromos árammal-, vezetékes gázzal ellátott szennyvízhálózatra rákötött, közmű mérőórák felszereltek. A Dobó utca burkolt közvilágított, a pakolási lehetőség korlátozott.

3.3. A telek:

Belvárosi fekvésű, 292 m² kiterjedésű, erősen beépített terület. A telek külön nem értékelt, a telekhányad értékét a felépítmény értéke tartalmazza.

3.4. Felépítmények:

A telken egy **épület** épült.

Az épület:

Az épület eredendően 1772. évben épült, az alapincézett, kétszintes (földszint + emelet), magas tetős, időközben a tetőtér is beépített. Falazat tufakő és téglá, födémek boltívekkel támasztott borított fáfödémek, héjazat

cserép, a külső nyílászárók kőkeretes fa szerkezetek. A társasház összesen 3 önálló ingatlanból áll, a földszinti üzletből és két lakásból. Az épület műemlék.

Értékelt ingatlan a **társasház földszintjén** helyezkedik el, **közvetlen utcai bejáráttal**. Helységei: eladótér, raktár, öltöző, WC. Nettó alapterület összesen **68 m²**. Aljzatburkolatok megfelelő állapotú hideg burkolatok, falak festettek, a vizes helységek fala régi csempével burkolt, fűtés központi gázkazánról történik, radiátor hőleadókkal, melegvizet is a kazán szolgáltat. A bejáratú ajtó dupla fa szerkezet, az ablakok üvegezett, szintén dupla fa szerkezetek, védőrácsokkal ellátva, a belső ajtók típus fa szerkezetek, az udvar felőli falon (jelenleg eltorlaszolt, lezárt) fa szerkeztű ajtó és ablak van. Az üzlethelység utcafronti traktusának földeme csak felülborított, már kismértékű behajlásokat mutató fa gerendázat, a többi helyen a gerendázat alul-fölül borított, szabad belmagasság 2,66 m. Az épületen kívülről (a homlokzaton) kismértékű vakolatlavallások láthatóak, az üzlethelységből több világítótest hiányzik, a lábazat nedvesedik, szerkezeti repedés sehol sem látható. Az ingatlan már korszerűtlen, funkcióját alacsonyabb igényszinten tudja ellátni, de igen értékes helyen fekszik. Az ingatlan összességében **megfelelő műszaki állapotban van**, jelenleg használaton kívüli.

3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan Eger történelmi belvárosában fekvő, műemlék társasházban lévő, földszinti, közvetlen utcára nyíló bejáratú ingatlan, üzlet. A társasház műemlék, így a műemlékvédelmi előírások miatt korszerűsítés, fejlesztés tekintetében korlátozott. Az üzlet már korszerűtlen, funkcióját alacsonyabb igényszinten láthatja el, de igen értékes helyen fekszik. Az ingatlan használaton kívüli.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A fentiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok és az ingatlan becsült hozamának figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú **forgalmi értékét:**

37.027.000,-Ft-ban,

azaz harminchétmillió-huszonhétezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

Összehasonlító értékelési módszerrel megállapított érték: 33.974.000,-Ft

Hozamelvű értékelési módszerrel megállapított érték: 40.080.000,-Ft

átlag: **37.027.000,-Ft**

4.1. Értékelésmenet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület(m ²)	elad. ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	üzlet	95	55.000.000,-	578.947,-
szerződés	üzlet	72	32.400.000,-	450.000,-
szerződés	üzlet	14	4.748.000,-	339.143,-
szerződés	üzlet	78	35.000.000,-	448.718,-

átlag: 454.202,-

Értékelt ingatlan fajlagos értéke: 454.202,-Ft/m²

Korrektciós tényezők:

Értéknövelő tényezők:

Belvároson belül is értékes fekvés: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők:

Korszerűség, műemléki jellegből adódó kötöttségek, műszaki állapot: - 10 %

Korrektciós tényezők összesen: 0 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 454.202,-Ft/m²

Valorizáció: + 10 %

Valorizált fajlagos forgalmi érték: 499.622,-Ft/m²

Forgalmi érték: 499.622,-Ft/m² × 68 m² = 33.974.296,-Ft

kerekítve: **33.974.000,-Ft**

Értékelésmenet (hozamelvű értékelési módszerrel):

Értékelt ingatlan elérhető használati (bérleti) díja 5.000,-Ft/m²/hó, azaz 5.000,-Ft/m²/hó × 68 m² = 340.000,-Ft/hó, azaz 4.080.000,-Ft/év.

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, funkciójára, alapterületére és használhatóságára, a tőkésítési ráta 10 %-ban határozható meg.

Forgalmi érték: 4.080.000,-Ft/0,10 = **40.080.000,-Ft**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, közműhelyzet, szabályozás, kiterjedés, alapterület, a felépítmény kora, alkalmazott épületszerkezetek, műszaki állapot, használat, használhatóság, alternatív hasznosítási lehetőség, ingatlan-forgalmi adatok, forgalomképesség, funkció.

Értékelt ingatlan elérhető éves bérleti díját 4.080.000,-Ft-ra becsülöm, a tőkésítési ráta 10 %-ra becsülhető.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

– Az **Eger**, Foglár u. 2/2. sz. alatti társasházban, a 4582/A/3 hrsz-ú, **üzlet** ingatlan **55.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan a **történelmi belvárosban** fekszik, 95 m² alapterületű, teljesen közművesített, jó

műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **578.947,-Ft/m²** volt. Az utca a Széchenyi utcából nyílik, az ingatlan attól 50 méterre fekszik.

- Az **Eger**, Széchenyi u. 11. sz. alatti (4585/A/1 hrsz), **üzlet** ingatlan **32.400.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan a **történelmi belvárosban** fekszik, 72 m² alapterületű, teljesen közművesített, jó műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **450.000,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 24. sz. alatti társasházban, a 4865/A/2 hrsz-ú, **üzlet** ingatlan **4.748.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan a **történelmi belvárosban** fekszik, 14 m² alapterületű, teljesen közművesített, felújításra szoruló műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **339.143,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Lenkey J. u. 2. sz. alatti társasházban, a 4657/A/2 hrsz-ú, **üzlet** ingatlan **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan a **történelmi belvárosban** fekszik, 78 m² alapterületű, teljesen közművesített, szerény-átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **448.718,-Ft/m²** volt.

Eger, 2024. október 11.



Lónyai György
mérnök - szakmérnök

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

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

6. MELLÉKLETEK



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/57562/2024
2024.10.09

EGER
Belterület 5027/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Dobó István utca 1. 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
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlet	68	0 0	263/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1996				

2. bejegyző határozat: 42515/1994.11.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36551/2/1993.10.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 42515/1994.11.03

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

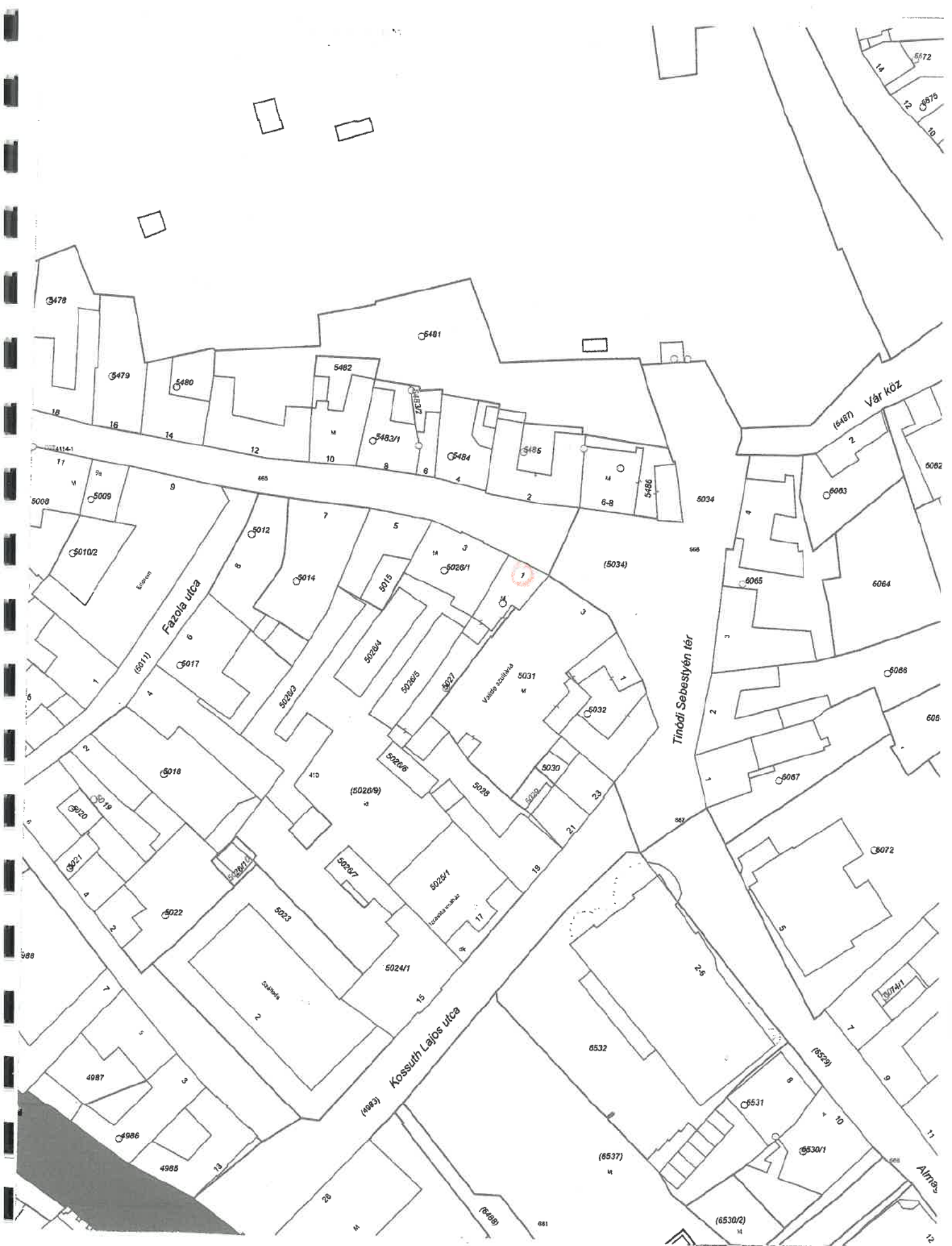
törzsszám: 15379841

III 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



Eger

100

[illegible]

(5027 hrsz.)

**módosított és egységes szerkezetbe foglalt
társasház tulajdont
alapító okirata**

Kelt Egerben, 2015 hó napján
Készítette és ellenjegyezte

Dr. HALMOS PÉTER

IV. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával - az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (tároló kamrák) azok tartozékaival, felszerelésével, az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti habfal, kéménypillér, stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezik és nincs az I. pontban felsorolva. Ezek különösen:

- belső válaszfalak a vakolattal,
- belső hideg és meleg padlóburkolatok,
- falburkolatok,
- nyílászáró szerkezetek,
- berendezési és felszerelési tárgyak,
- a víz és csatornahálózatból az ágazati vezetékek,
- az elektromos és gázhálózatból az egységekhez tartozó fogyasztásmérők utáni vezetékek,
- belső lépcsők

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el, és nem terhelhető meg.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

A tulajdonostársak külön tulajdona:

5027/A/1 hrsz-ú, változatlan üzlet alapterülete:

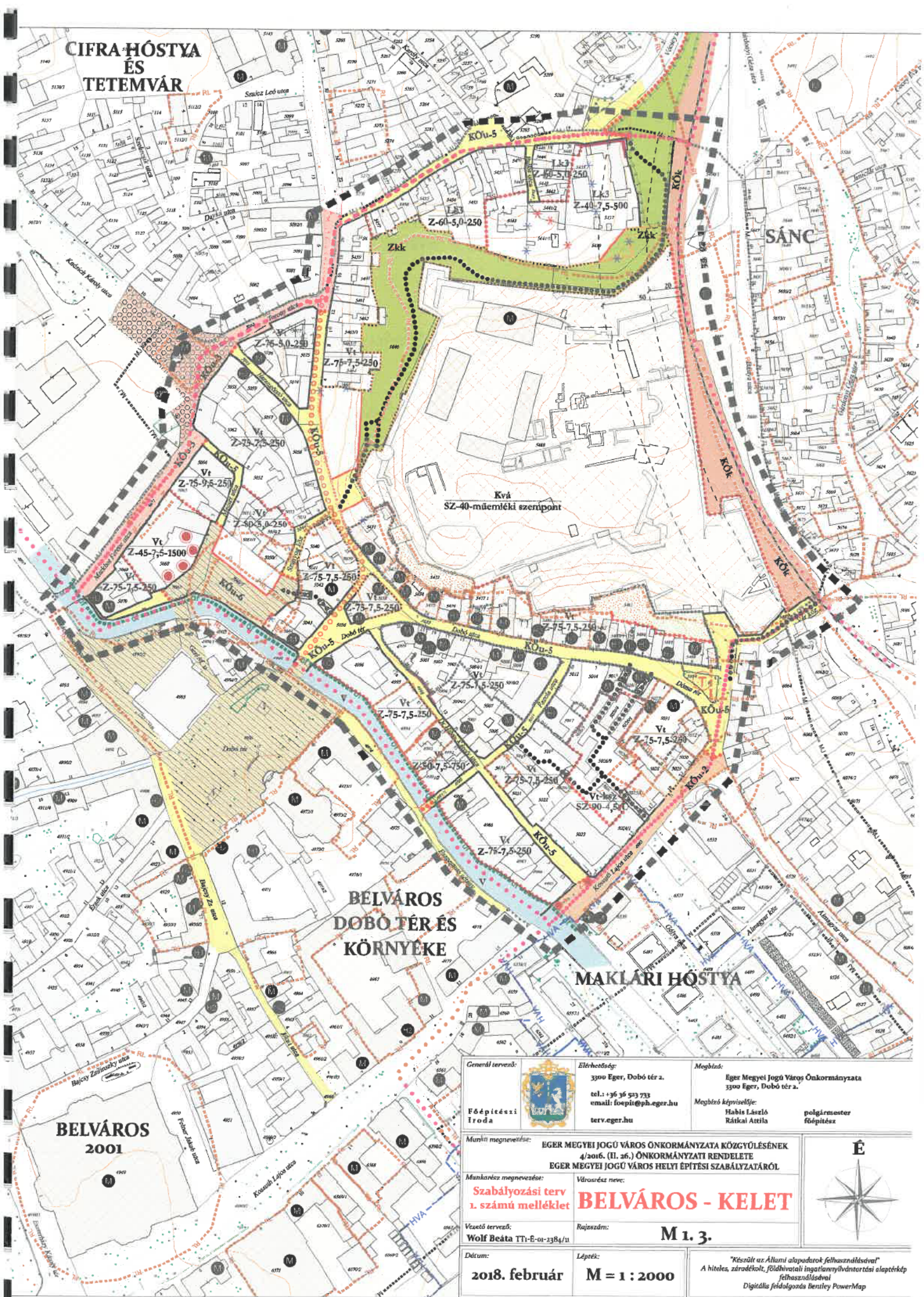
Tulajdonos 1/1 arányban: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó István tér 2.)

Földszint, Üzlet:

Eladótér	48,50 m ²	
Raktár	15,00 m ²	
Öltöző	2,40 m ²	
WC	1,85 m ²	
Összesen:	67,75 m²	68,00 m²

5027/A/2 hrsz-ú, változatlan emeleti lakás:

Tulajdonos 1/1 arányban: Tóth Barbara 3300 Eger, Dobó István utca 1. 1/2. sz. alatti lakos



Generál tervező:



Főépítési
Iroda

Elérhetőség:

3300 Eger, Dobó tér 2.
tel.: +36 36 523 733
email: foepi@ph.eger.hu
terv.eger.hu

Megbízó:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
3300 Eger, Dobó tér 2.

Megbízó képviselője:

Habla László
Rátkai Attila

polgármester
főépítész

Munkát megnevezése:

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

Munkáról megnevezése:

**Szabályozási terv
1. számú melléklet**

Városrész neve:

BELVÁROS - KELET

Vezető tervező:

Wolf Beáta TT-E-01-2384/11

Rajzszám:

M 1.3.

Dátum:

2018. február

Lépték:

M = 1 : 2000

"Készült az Állami alapsképek felhasználásával"
A hiteles, záradékos, földhivatali ingatlannyilvántartási alaptérkép
felhasználásával
Digitális feldolgozás Bentley PowerMap

É



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 képező 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 Dobó u.



Az üzlet portálja



A homlokzaton elhelyezett tábla



Eladótér



Eladóter



Raktár



Öltöző



WC