

**Lónyai György**

ingatlan-értékbecslési, földminősítési,  
földvédelmi, földhasznosítási

**igazságügyi szakértő**

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

## **SZAKVÉLEMÉNY**

az

**Eger, Maklári út 185-187 sz. alatti  
ingatlan értékéről**



**A Maklári út vége**

**Megbízó: Eger MJV Önkormányzata  
Eger Dobó tér 2.**

**A SZAKVÉLEMÉNY:**

3 példányban készült,  
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

**KAPJÁK:** Megbízó 2 pld.  
Iráttár 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. Értékelésmenet***

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

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

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

### ***6. Mellékletek***

– Tulajdoni lap-szemle

– Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat

– Szabályozási tervlap

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

## 1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger MJV Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, Maklári út 185-187 sz.* alatti ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2024. november 29-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, felépítményi alapterületek felmérésével, a hatályos településrendezési eszközök tartalmának tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével. A méréseket BOSCH DLE 150 Laser típusú műszerrel végeztem.

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

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger Maklári út 185-187.*

Hrsz: 10291/4

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *lakóház, udvar*

Terület: *1646 m<sup>2</sup>*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

#### 3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan *Eger város* délkeleti *külvárosában* (Tihamér városrész), a város centrumától távol helyezkedik el, a Maklári út végén, a hatályos SZT tartalma szerint *Vk/SZ-40-21,0-3000* (vegyes intézményi építési övezet) szabályozással. Az ingatlan környezetében utak, vasúti pályatest és telephelyek helyezkednek el. A város ingatlanforgalma a korábbi stagnálást, visszaesést követően élénül, az ingatlanárak emelkedők.

#### 3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan *teljesen közművesített*, elektromos árammal, vezetékes vízzel, vezetékes gázzal ellátott, szennyvízhálózatra rákötött, a mérőórák a helyükön vannak, a rendszerek üzemképesek. Az Maklári út ezen szakasza még utárok nélküli, egyenlőtlen felületű, bazaltkővel burkolt (macskaköves), gyalogjárda nincs.

#### 3.3. A telek:

Kerített, közel sík, szabálytalan hatszög alakú, *1.646 m<sup>2</sup>* kiterjedésű *beépített terület*.

#### 3.4. Felépítmények:

A telken egy *épület*, egy *melléképület* és *egyéb felépítmények* épültek.

##### *Az épület:*

*A telek déli részén épült szabadonállóan, hagyományos építési móddal. Az épületet kis részben alapincézett, kétszintes (földszint + tetőtér), magas tetős. Körűő falazat az északi határolófal kivételével hőszigeteléssel ellátott téglafalazat, az északi fal hőszigetetlen. A földem*



*alul-fölül borított fa gerendázat, a tető szigetelt fa ácsolat, héjazat cserép. Szabad belmagasság a földszinten 3,1 m, a tetőtérben 0,9-2,1 m.*

Az épület helyiségei:

Földszint:

Konyha-raktár:	(kerámia)	21,4 m <sup>2</sup>
Női vizesblokk:	(kerámia)	3,9 m <sup>2</sup>
Férfi vizesblokk:	(kerámia)	3,9 m <sup>2</sup>
Raktár:	(kerámia)	<u>38,7 m<sup>2</sup></u>
	összesen:	67,9 m <sup>2</sup>

Tetőtér:	Pihenő	(lam. parketta) 58,3/2	<u>29,2 m<sup>2</sup></u>
		mindösszesen:	97,1 m <sup>2</sup>
		kerekítve:	<b>97 m<sup>2</sup></b>

Pince:	(sim. beton)	10,5 m <sup>2</sup>
--------	--------------	---------------------

Az aljzatburkolatok jó, újszerű állapotúak. Az ablakok hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetek, a bejárati ajtó is műanyag szerkezet, a raktár helység északi falába egy szintén műanyag szerkezetű, kétszárnyú kapu is beépített. A falak gletteltek, festettek, a tetőtérben gipszkarton burkoltak készültek. Fűtés központi fűtés, gázkazánról történik lemezzradiátor hőleadókkal, a tetőtérben egy klímatiszító is felszerelt. A konyhai rész jól felszerelt, szépen berendezett, konyhabútor, hideg-melegvízes mosogató, indukciós tűzhely beépített. A vizesblokkok falai mennyezetig csempézettek, zuhanyzók, kézmosók, WC-k beépítettek. A tetőtérbe stabil, acélgyámolítású falépcsőn lehet feljutni. A burkolatok, nyílászárók, szerelvények jó-újszerű állapotban vannak, a világítástechnika korszerű, az épület riasztóvédelemmel is ellátott. Lábazati nedvesedés, szerkezeti repedés sehol sem látható, az épület színezetlen.

A pince külső lejáratú épített pince. Padozat simított beton, falazat terméskő, a főte téglaboltív, csúcsbelmagasság 1,9 m, nettó alapterület 10,5 m<sup>2</sup>. A bejárati ajtó hiányzik, a pince avult, de nem vizes, felújítható.

#### ***A melléképület:***

A telek déli részén épült, avult, igen rossz műszaki állapotú, beton aljzatú, téglafalazatú lapostetős épület. Az épület már beázik, a nyílászárók hiányosak, a lábazat nedvesedik, a vakolat málik. Az épületben 4 kis helység kialakított, nettó alapterület 20 m<sup>2</sup>.

#### ***Egyéb felépítmények:***

Az ingatlan különböző korú és állapotú fémtáblás kerítéssel kerített, kétszátnyú vaskapuvál ellátva.

Az épület keleti falához egy fa szerkezetű, földem nélküli, féltetős, cserépfedésű építmény toldott. Az aljzat beton, a délnyugati oldal részben nyitott, egy Hörmann kapu beépített. Az építmény jó állapotú, tárolásra használt, nettó alapterülete 40 m<sup>2</sup>.

Az épület északi toldásában egy fémszerkezetű, avult állapotú, fóliészfeder fedésű szín áll. A padozat töredezett beton, a fémszerkezet rozsdásodik, a poieszte feder elérett, a szín beázik. A szín alatt egy téglafalazatú, földes aljzatú, lapostetős, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, szűkös belmagasságú, igen avult állapotú építmény roskadozik. Nettó alapterület 60 m<sup>2</sup>.

### ***3.5. Használat, használhatóság:***

Értékelt ingatlan Eger város külvárosában, a város centrumától távol elhelyezkedő, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, de intézményi építési övezeti szabályozású ingatlan, mely telephelyként használt, az az AGRIA SPECIÁLIS MENTŐ ÉS TŰZOLTÓ CSOPORT telephelye. Az ingatlan teljesen közművesített, a rajta lévő épület jó állapotú, benne az önkéntes csoport mentésre használt eszközei tároltak, konyha és vizesblokkok is kialakítottak, a tetőtér pihenésre szolgál. A melléképület és az egyéb felépítmények döntően avultak, a telek északi, mintegy harmada felgazosodott, használaton kívüli.

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Főntiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbefolyásoló tényezők, az ingatlan sajátosságai és az összehasonlító értékadatok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú forgalmi értékét:

**54.584.000,-Ft-ban,**

azaz, ötvennégy millió-ötszáznyolcvannégyezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

$$97 \text{ m}^2 \times 562.725, \text{-Ft/m}^2 = 54.584.325, \text{-Ft}$$

kerekítve: **54.584.000,-Ft**

##### 4.1. Értékelés menet (összehasonlító értékadatokon alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan épületre vetített fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

##### Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m <sup>2</sup> )	elad. ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	épület	55	30.000.000,-	545.333,-
szerződés	épület	85	44.000.000,-	537.647,-
szerződés	épület	120	64.000.000,-	533.333,-
szerződés	épület	75	37.500.000,-	500.000,-
szerződés	épület	120	70.000.000,-	583.333,-

átlag: 535.929,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 535.929,-Ft/m<sup>2</sup>

**Korrektíós tényezők:**

Értéknövelő tényezők:

Telekméret: + 15 %

Értékcsökkentő tényezők:

Városon belüli elhelyezkedés, környezet: - 10 %

Korrektíós tényezők összesen: + 5 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: **562.725,-Ft/m<sup>2</sup>**.

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

**5.1. Értékbefolyásoló tényezők:**

*Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, övezeti besorolás, közműhelyzet, kiterjedések, alapterületek, a felépítmények kora, műszaki állapota, alkalmazott épületszerkezetek, korszerűség, használat, használhatóság, forgalomképesség, ingatlan-forgalmi adatok.*

**Összehasonlító értékadatok:**

- Az **Eger**, Deméndi u. 19. sz. alatti (8430 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 240 m<sup>2</sup> telken fekvő lakóingatlan **30.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan kerített, teljesen közművesített, **külvárosi** fekvésű, az épület egyszintes, vegyes falazatú, cserépfedésű, gázfűtésű, jó műszaki állapotú, alapterülete 55 m<sup>2</sup>. Melléképület nincs, az épületre vetített fajlagos eladási ár **545.333,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Koszorú u. 39. sz. alatti (8539 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 364 m<sup>2</sup> telken fekvő lakóingatlan **44.000.000,-Ft**-ért kelt el 2024. évben. Az ingatlan kerített, teljesen közművesített, **külvárosi** fekvésű, az épület kétszintes, téglafalazatú, cserépfedésű, gázfűtésű, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 85 m<sup>2</sup>.

Melléképület, kis pince van, az épületre vetített fajlagos eladási ár **517.647,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

- Az **Eger**, Kertész u. 91/A. sz. alatti (6305 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 390 m<sup>2</sup> telken fekvő lakóingatlan **64.000.000,-Ft**-ért kelt el 2024. évben. Az ingatlan kerített, teljesen közművesített, **külvárosi** fekvésű, az épület egyszintes, részben alapincézett, téglafalazatú, cserépfedésű, gázfűtésű, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 120 m<sup>2</sup>. Melléképület van, az épületre vetített fajlagos eladási ár **533.333,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Vincellériskola u. 10. sz. alatti (8769/1 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 579 m<sup>2</sup> telken fekvő lakóingatlan **37.500.000,-Ft**-ért kelt el 2024. évben. Az ingatlan kerített, teljesen közművesített, **külvárosi** fekvésű, az épület egyszintes, vegyes falazatú, palafedésű, gázfűtésű, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 75 m<sup>2</sup>. Melléképület van, az épületre vetített fajlagos eladási ár **500.000,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Attila u. 4/A. sz. alatti (8618 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 595 m<sup>2</sup> telken fekvő lakóingatlan **70.000.000,-Ft**-ért kelt el 2024. évben. Az ingatlan kerített, teljesen közművesített, **külvárosi** fekvésű, az épület kétszintes, téglafalazatú, lemezfedésű, gázfűtésű, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 120 m<sup>2</sup>. Melléképület, kis pince van, az épületre vetített fajlagos eladási ár **583.333,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

Eger, 2024. december 3.

*L. E.*

**Lónyai György**

mérnök - szakmérnök

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

2024.12.03. Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készül,  
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK: Megbízó 2 pld.  
Iratár 1 pld.

## **6. MELLÉKLETEK**

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/61977/2024  
2024.11.06

EGER Szektor: 53  
Belterület 10291/4 helyrajzi szám

3300 EGER Maklári út 185-187. "felülvizsgálat alatt"

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 lakóház, udvar	0	1646	0.00
-------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34808/1991.06.26

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30039/2017.01.02

eredeti határozat: 31146/2015.01.21

Használati jog 2024.12.31-ig

jogosult:

név: AGRIA SPECIÁLIS MENTŐ ÉS TŰZÖLTŐ CSOPORT törzsszám: 18587913

cím : 3300 EGER Almárvölgyi utca 3/1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34587/2021.03.10

eredeti határozat: 31398/2021.01.21

Állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog

Alappont száma: 0024118-1. Eredeti-624/2008.03.12.- határozat rangsorában bejegyezve, a 10292 hrsz-ú ingatlanról átjegyezve.

jogosult:

név: HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789329

cím : 3300 EGER Kossuth Lajos utca 9

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

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

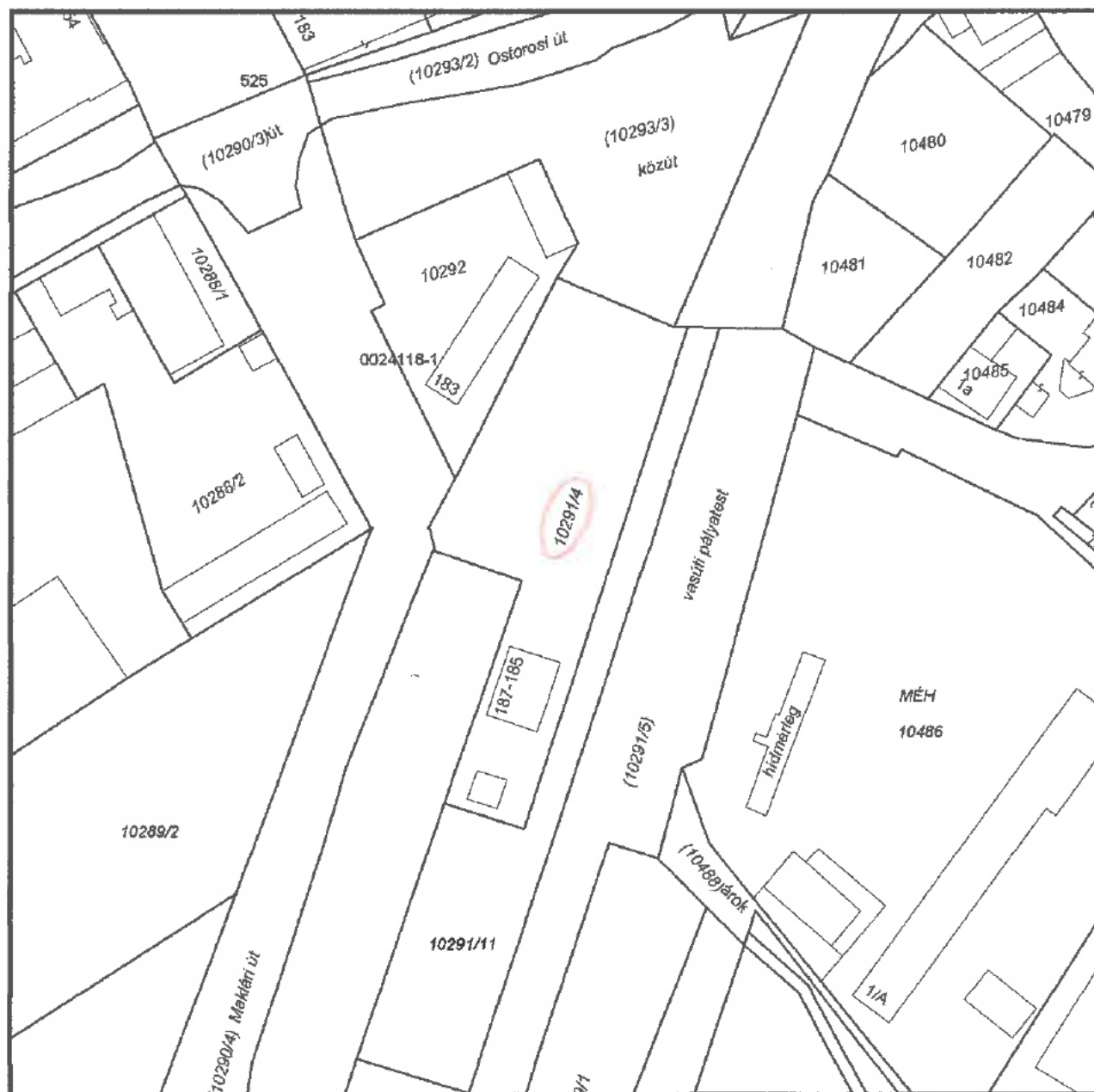
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.29 09:15:26

Helyrajzi szám: EGER belterület 10291/4

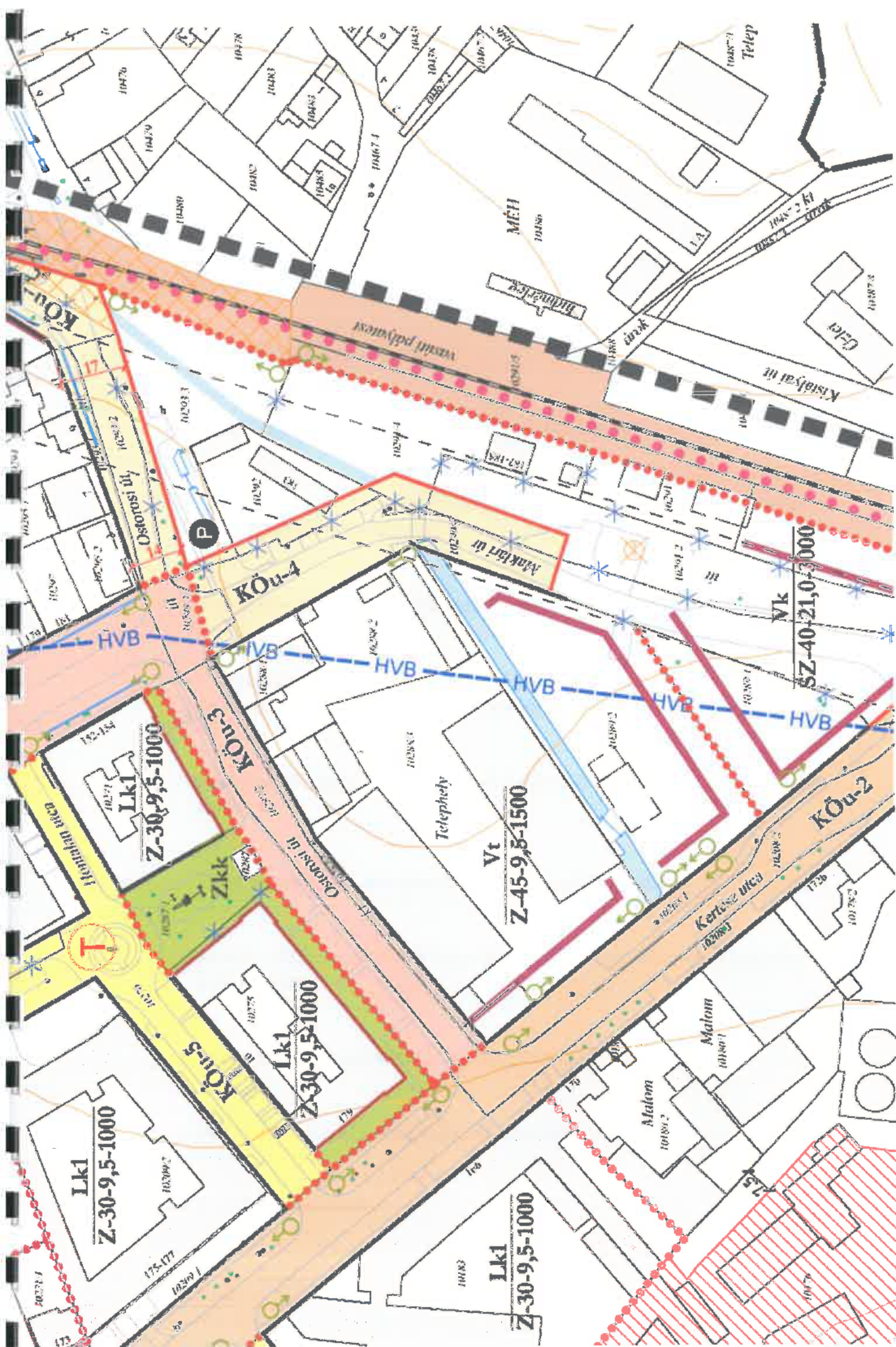
Megrendelés szám: 1805440/4/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





## FORGALMI (PIACT) 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**.





**Az épület**



**Az épület**



**Konyha – raktár**



**Konyha – raktár**



**Vizesblokk**



**Raktár**



**Raktár**



**Tetőtéri pihenő**





**A melléképület**



**Tároló**



**A szín**



**A telek északi része**