

**Lónyai György**

**3300 Eger, Mátyás kir. út 35.**

ingatlan-értékbecslési, földminősítési,  
földvédelmi, földhasznosítási

**igazságügyi szakértő**

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

☎ 06-36-324-087

☎ 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@gmail.com

## **SAKVVÉLEMÉNY**

az

**Eger, Dobó István tér 8. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékéről**



**A Kis Dobó tér**

**Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Eger, Dobó tér 2.**

A SAKVVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 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. Értékelésmenetek

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

#### 5.1. Értékbefolyásoló tényezők

#### 5.2. Összehasonlító értékadatok

### *6. Mellékletek*

– Társasházi törzslap

– Tulajdoni lap-szemle

– Kivonat (társasház tulajdont alapító okirat)

– Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat

– Szabályozási Tervlap

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

## 1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, Dobó István tér 8. fsz. 2.* szám alatti, *iroda* 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 2025. január 2-án 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 állapítottam meg.

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger, Dobó István tér 8. földszint. ajtó: 2.*

Hrsz: 4996/A/2

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *iroda*

Terület: *59 m<sup>2</sup>*

*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 Kis Dobó tér és a Dr. Hibay Károly utca sarkán fekvő, délnyugat felől az Eger-patakkal határoltan, a Dobó tér 8. sz. alatti társasházban helyezkedik el, a társasház a hatályos, a 4/2016.(II.26.) számú Önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ tartalma szerint *Vt/Z-75-7,5-250* (településközponti vegyes terület) szabályozású. Az ingatlan-nyilvántartási térképen M (műemlék) jelölés szerepel, de az ingatlan a város műemléki között sincs felsorolva, műemlékként nem nyilvántartott. A Szabályozási Tervlapon M jelölés nincs, H2 (építészeti örökség) jelölt, mely az épületen elhelyezett, 1878 évi Árvízi szintjelző tábla védelmét szolgálja. Sem a társasház törzslapján, sem a társasház tulajdoni lapjain semmilyen védettségi szint sincs bejegyezve. A társasház földszintjén és közvetlen környezetében, vendéglátóhelyek, üzletek működnek.

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

#### 3.2. Közművesítettség:

A társasház *teljesen közművesített*.

#### 3.3. A telek:

Belvárosi fekvésű, 1.112 m<sup>2</sup> kiterjedésű, erősen beépített terület. A telek külön nem értékelt, a telekhányad értékét az értékelt felépítmény értéke tartalmazza.

#### 3.4. Felépítmények:

A telken egy *épület* épült.

#### *Az épület (a társasház):*

Sarki fekvésű (Kis Dobó tér, Dr. Hibay K. u. sarka), 30 éve társasházzá alakított, kétszintes, részben alápincézett, döntően tufakő

falazatú, cserépfedésű zárt udvarú épület. A társasház 15 önálló ingatlanból áll, melyből 9 a Dobó térre, 6 a Dr. Hibay K. utcára számozott, ottani bejáratú.

Értékelt ingatlan, az épületnek az északkeleti szárnyától építészetiileg merőben eltérő délnyugati szárnyában, a *társasház földszintjén* helyezkedik el, *udvari bejárat*tal. Az irodának 2 bejárata is van, a bejáratú ajtók dupla, hőszigetelt üvegezésű fa szerkezetek. Helyiségek: tárgyaló, 2 iroda, előtér, teakonyha, mosdó. Szabad belmagasság 3,4 m, a tárgyaló mennyezete boltíves. Nyilvántartott alapterület  $59\text{ m}^2$ . Az ingatlan *teljesen közművesített*, vezetékes vízzel, elektromos árammal, vezetékes gázzal ellátott, szennyvízhálózatra rákötött. Az aljzatburkolatok jó állapotú kerámia és laminált parketta burkolatok, az ablakok hőszigetelt üvegezésű fa szerkezetek. Fűtés *központi fűtés*, saját gárcsatornáról történik radiátor hőleadókkal, melegvizet elektromos üzemű vízmelegítő biztosít. A mosdó fala csempével burkolt, a helység szerelvényezett. Az ingatlan *teljesen felújított*, légkondicionált, burkolatok, felületképzések, nyílászárók, szerelvények jó állapotúak, lábazati nedvesedés, szerkezeti repedés sehol sem látható. Az ingatlanhoz egyéb helység nem tartozik.

### 3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan Eger *történelmi belvárosában* fekvő, társasházban lévő, földszinti, udvari bejáratú ingatlan, *iroda*. Az iroda *teljesen felújított*, funkciójának jól megfelel. Az iroda délkeleti határoló fala áttört, a szomszédos, földszint 1. sz. alatti iroda felé átjárható. Az két ingatlan egybehasznált, a jelenlegi használó az Egri Fejlesztési Ügynökség Kft.

## 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**32.656.000,-Ft-ban,**

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

$$59 \text{ m}^2 \times 553.488, \text{-Ft/m}^2 = 32.655.792, \text{-Ft}$$

kerekítve: 32.656.000,-Ft

#### 4.1. *Értékelésmenet* (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan fajlagos értékének meghatározása:

##### *Összehasonlító értékadatok:*

forrás:	megnevezés:	terület(m <sup>2</sup> )	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	iroda	78	35.000.000,-	448.718,-
szerződés	iroda	157	71.800.000,-	457.325,-
kínálat	iroda	108	65.748.000,-	601.852,-
kínálat	iroda	45	24.900.000,-	553.333,-
kínálat	iroda	411	206.000.000,-	501.217,-

átlag: 512.489,-

Értékelt ingatlan fajlagos értéke: 512.489,-Ft/m<sup>2</sup>

##### *Korrektíós tényezők:*

Értéknövelő tényezők:

Valorizáció: + 4 %

Felújítottság: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők:

Értékképzés kínálati árakból: - 6 %

Korrektíós tényezők összesen: + 8 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 553.488,-Ft/m<sup>2</sup>

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

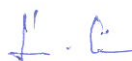
### 5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

*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.*

### 5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Lenkey J. u. 2. sz. alatti társasházban, a 4657/A/2 hrsz-ú, **iroda** ingatlan **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan a **történelmi belvárosban** fekszik, 78 m<sup>2</sup> alapterületű, fajlagos eladási ár **448.718,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Felnet J. u. 1. sz. alatti társasházban, a 4951/A/2 hrsz-ú, posta megnevezésű, **iroda** funkciójú ingatlan **71.800.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan a **történelmi belvárosban** fekszik, 157 m<sup>2</sup> alapterületű, fajlagos eladási ár **457.325,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- **Egerben**, a Csiky S. utcában **iroda** ingatlan eladó, kínálati ára **65.000.000,-Ft**. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, 108 m<sup>2</sup> alapterületű, fajlagos kínálati ára **601.852,-Ft/m<sup>2</sup>**.
- **Egerben**, a Rózsa K. utcában **iroda** ingatlan eladó, kínálati ára **24.900.000,-Ft**. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, fajlagos kínálati ára **553.333,-Ft/m<sup>2</sup>**.
- **Egerben**, a Klapka Gy. utcában **iroda** ingatlan eladó, kínálati ára **206.000.000,-Ft**. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, 411 m<sup>2</sup> alapterületű, fajlagos kínálati ára **501.217,-Ft/m<sup>2</sup>**.

Eger, 2025. január 6.



Lónyai György  
mérnök - szakmérnök

**LÓNYAI GYÖRGY**  
Ingatlan-értékbecslési, földértékelési,  
földvédelmi és földhasználati  
igazságügyi szakértő  
3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.  
Tel.: 06-36-324-087 mobil: 06-30-360-108  
lg.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

## **6. MELLÉKLETEK**

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Ingatlan leíró adatai

Heves Vármegyei Kormányhivatal 3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.					
Ingatlan leíró adatai 2024.12.25					
EGER Belterület 4996 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Dobó István tér 8.					
I. rész					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/					
min.o		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
. Kivett lakóház, udvar		0	1112	0.00	
2. bejegyző határozat: 32794/1995.03.03 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.					
3. bejegyző határozat: 44625/1994.12.20 Terheli a EGER Belterület 4995 HRSZ-t illető Gyalog- és kocsi átjárási szolgalmi jog A vázrajzon meghatározott 60 m2 terü letre.					
4. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám:30005/69785/2024  
2024.12.16

**EGER**

**Belterület**

**4996/A/2 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3300 EGER Dobó István tér 8. földszint. ajtó:2.

**I R É S Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

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

iroda	59	0 0	529/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 37085/2/1999.09.07

**2. bejegyző határozat: 32794/1995.03.03**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**3. bejegyző határozat: 37085/2/1999.09.07**

A közös tulajdoni hányadot 543/10000 ről 529/10000-re változtattam.

**II R É S Z**

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 41277/2005.06.29

jogcím: csere

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

DOBÓ TÉR 8.

1. Az alaprajzon 1 számmal jelölt fsz-i 128 m<sup>2</sup> alapterületű bemutatóterem, mosdó, WC, lépcső, pihenő, tetőtér helyiségekből álló bemutatóterem, a közös tulajdonban maradó részekből 1172/10.000 illetőséggel,
2. Az alaprajzon 2 számmal jelölt fsz.-i 59 m<sup>2</sup> alapterületű tárgyaló, iroda I,II, előtér, mosdó, ~~teakonyha~~ helyiségekből álló iroda, a közös tulajdonban maradó részekből 543/10.000 illetőséggel,
3. Az alaprajzon 3 számmal jelölt fsz.-i 131 m<sup>2</sup> alapterületű eladótér I, II, III, közlekedő, feltöltő folyosó, öltöző, WC raktár helyiségekből álló Üzlet, a közös tulajdonban maradó részekből 1204/10.000 illetőséggel,
4. Az alaprajzon 4 számmal jelölt I.emelet 1 szám alatt lévő 61 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás a közös tulajdonban maradó részekből 556/10.000 illetőséggel,
5. Az alaprajzon 5 számmal jelölt I.emelet 2 szám alatt lévő 64 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szoba, előtér, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás a közös tulajdonban maradó részekből 592/10.000 illetőséggel,

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

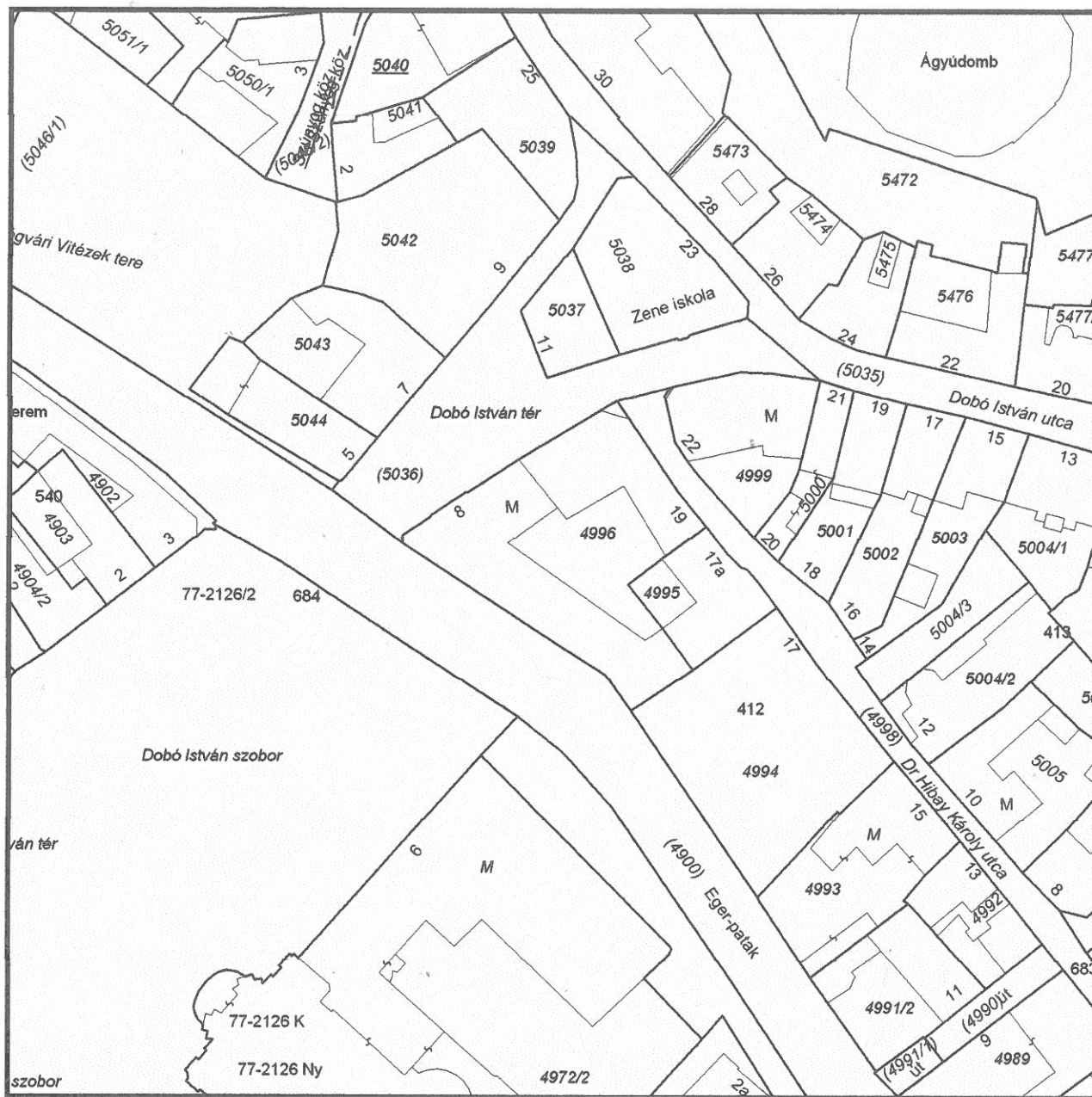
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.12.25 11:25:30

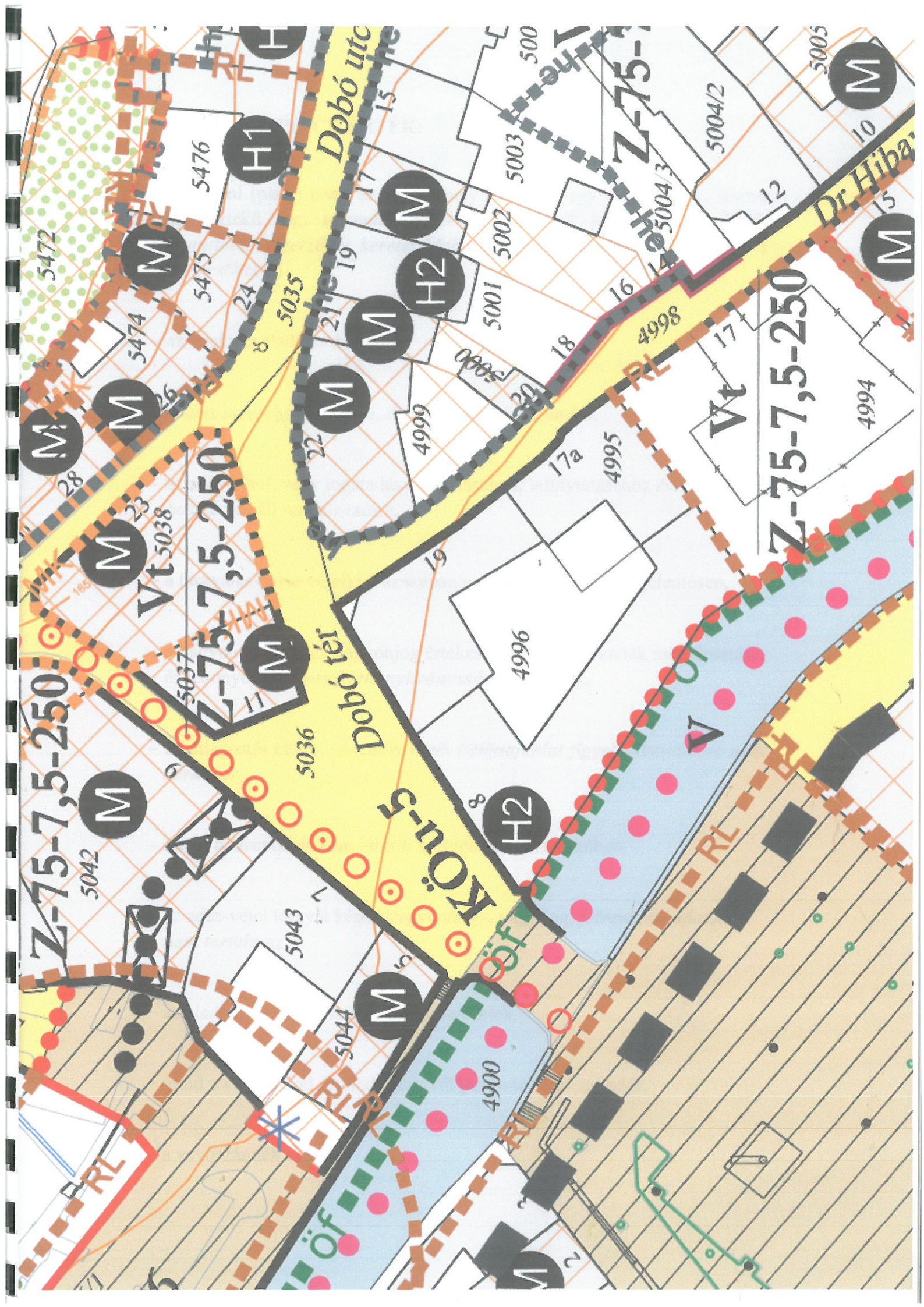
Helyrajzi szám: EGER belterület 4996

Megrendelés szám: 1905790/4/2024

Méretarány: 1 : 1000



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



## 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 társasház Kis Dobó tér felőli homlokzata



A főbejárat



**A zárt udvar**



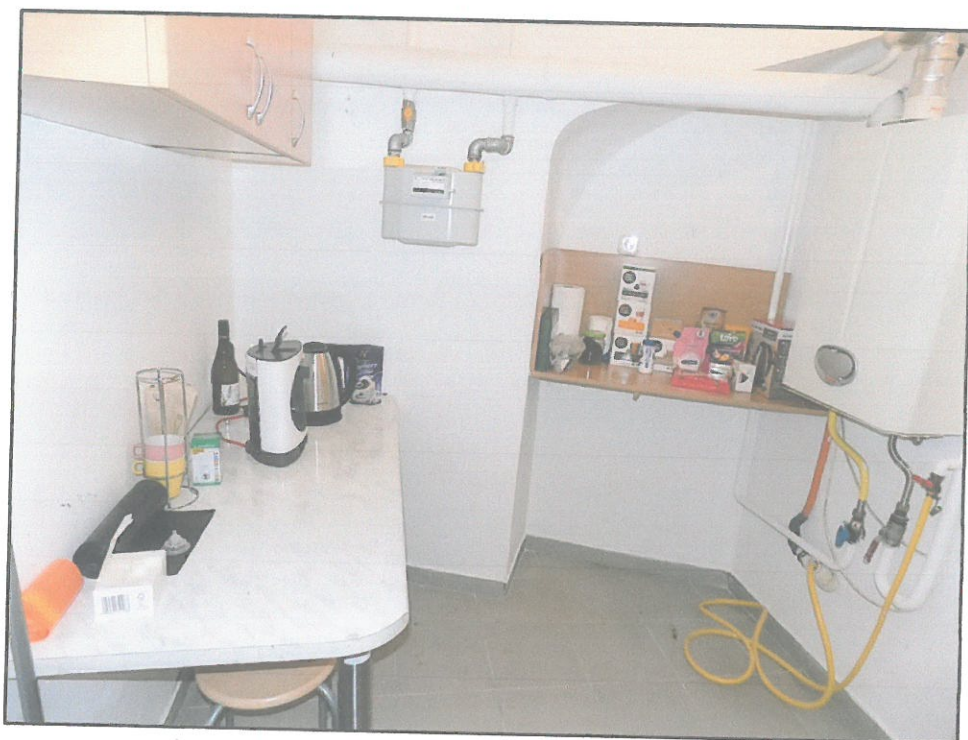
**Az iroda udvari homlokzata**



**Tárgyaló**



**Iroda**



**Teakonyha**



**Mosdó**