

**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

## **SZAKVÉLEMÉNY**

az

**Eger, Dr. Hibay Károly u. 7. sz. alatti templom  
ingatlan értékéről**



**A Kis Zsinagóga**

**Megbízó: Eger MJV Önkormányzata**

**Eger Dobó tér 2.**

**A SZAKVÉLEMÉNY:**

3 példányban készült,  
8 számozott oldalból és mellékletekből áll.

**KAPJÁK:** Megbízó 2 pld.  
Irattár 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-Teljes másolat
- 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, Dr. Hibay K. u. 7. sz.* alatti ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2025. április 9-én és 10-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.

Mivel az értékelt ingatlanhoz hasonló (templom) ingatlan nincs, nem volt forgalomba, így az értékelésre az összehasonlító módszer nem alkalmazható, de az ingatlan sajátossága miatt a hozamelvű értékelési mód sem alkalmazható, így az értékelést kombinált módszerrel végeztem. Az ingatlan telkének értékelését összehasonlító módszerrel, az épület értékét költségelvű módszerrel állapítottam meg. Mivel a közelmúltban a történelmi belvárosban beépíthető építési telek nem volt forgalomba, ezért a telek értékének meghatározásához magas vételárú külvárosi telkek áraiból indultam ki, + 20 %-os korrekció alkalmazásával.

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger Dr. Hibay Károly utca 7.*

Hrsz: 4989

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *templom*

Terület: *522 m<sup>2</sup>*

*Műemlék*



Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-Teljes másolat szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegyzet: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

#### 3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan *Eger város belvárosában* helyezkedik el, a *Dr. Hibay Károly* utcában, a hatályos SZT tartalma szerint *Vt/Z-75-7,5-250 (településközponti vegyes építési övezet)* szabályozással. Az ingatlan *műemléki telken fekvő műemlék, templom*, közvetlen az Eger-patakkal és egy használaton kívüli bölcsődével határosan. Az ingatlan a Dr. Hibay Károly u. felől és egy, a patakon átívelő gyalogoshídon közelíthető meg. A Dr. Hibay Károly utca keskeny, egyirányú forgalmi rendű, azon gépjárművel megállni, parkolni tilos. A város ingatlanforgalma élénk az ingatlanárak emelkedők.

#### 3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan *közel teljesen közművesített*, elektromos árammal, vezetékes vízzel, ellátott, a szennyvízhálózatra rákötött, a vezetékes gázközműre az ingatlan nincs rákötve. A Dr. Hibay K. utca burkolt, közvilágított, keskeny, egyirányú utca, gyalogjárda nincs.

#### 3.3. A telek:

Kerített, közel sík, közel szabályos téglalap alakú, *522 m<sup>2</sup>* kiterjedésű, 15 m széles utcafrontú *beépített, műemléki telek*. A telek kerített, csak gyalogos bejárat készült, így arra gépjárművel beközlekedni, azon parkolni nem lehet.

#### 3.4. Felépítmények:

A telken egy *épület* épült.





*Az épület:*

*Az 1840-es években klasszicista stílusban készült egyhajós templom, az un. Kis Zsinagóga. Az épület a jobboldali telekhatáron épült, előkert elhagyásával, az pincézetlen, részben kétszintes, magastetős. A Körítő falazat 80 cm, vastag tufakő, a válaszfalak kisméretű téglából készültek, a földém alul-fölülborított fa gerendázat, a tető állószékes fa ácsolat, héjazat cserép. Szabad belmagasság a hitéleti-térben 7,5 m, a földszinti egyéb helyiségekben 3,0 m, a karzaton 3,2 m.*

Az épület helyiségei:

Hitéleti-tér:	(hajópadló)	137,4 m <sup>2</sup>
Közlekedő:	(kerámia)	20,9 m <sup>2</sup>
Iroda:	(kerámia)	25,7 m <sup>2</sup>
Előtér:	(kerámia)	3,1 m <sup>2</sup>
WC-kézmósó	(kerámia)	3,3 m <sup>2</sup>
Karzat:	(hajópadló)	<u>62,9 m<sup>2</sup></u>
	összesen:	253,3 m <sup>2</sup>
	kerekítve:	253 m <sup>2</sup>

Az épületnek két bejárata van, egy homlokzati és egy udvari, a bejáratok pallótókós dupla fa szerkezetek. A karzatra kőlépcsőn, a padlásra korhadó falépcsőn lehet feljutni. Az épület lábazata nedvesedik, salétromos, folyamatos karbantartást igényel. Az aljzatburkolatok kisebb hibáktól eltekintve megfelelő állapotúak, a hitéleti-tér hajópadló padozatának nagyobb része műanyag járófelülettel borított. Az ablakok szimpla és dupla kazettás fa szerkezetek, a belső ajtók is fa szerkezetűek. A belső felületképzések megfelelő állapotúak. Az épületben fűtés nincs, fűtési rendszer nem készült. A földémeken behajlások még nem láthatóak, a tetőszerkezet javított, megerősített, a héjazat megfelelő állapotú. Az épületen szerkezeti repedések nem láthatóak, az épület általános műszaki állapota - tekintettel korára is - 70 %-ra becsülhető.



Az ingatlan kerített, a kerítés döntő része vakolt tufakőkerítés, az utcáfronton tufakő lábazaton álló vaskerítés, vas szerkezerű gyalogos bejáróval.

### 3.5. *Használat, használhatóság:*

Értékelt ingatlan Eger város történelmi belvárosában, műemléki telken elhelyezkedő műemlék, templom, az un. Kis Zsinagóga. Az ingatlan eredetileg vallási célokat szolgált, később kulturális rendezvények színtere, jelenleg raktárként, kelléktárként használt. Az ingatlan gépjárművel való viszonylag nehézkes megközelíthetősége, az épület funkcionális kialakítása és műemlék jellegének kötöttségei, valamint a fűtés hiánya miatt, az ingatlan alternatív hasznosíthatósága igen korlátozott.

## 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**128.942.000,-Ft-ban,**

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

Telek:  $522 \text{ m}^2 \times 70.899, \text{-Ft/m}^2 = 37.009.278, \text{-Ft}$

Épület:  $253 \text{ m}^2 \times 420.000, \text{-Ft/m}^2 = \underline{106.260.000, \text{-Ft}}$

összesen: 143.269.278,-Ft

Műemléki kötöttségek: - 10 % - 14.326.928,-Ft

összesen: 128.942.350,-Ft

kerekítve: **128.942.000,-Ft**

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



Az értékelt ingatlan telke fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

*Összehasonlító értékek:*

forrás:	funkció:	terület (m <sup>2</sup> )	elad. ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	ép. telek	285	15.500.000,-	54.386,-
szerződés	ép. telek	429	27.500.000,-	64.103,-
szerződés	ép. telek	670	50.265.000,-	74.873,-

átlag: 64.454,-

Az ingatlan telkének fajlagos forgalmi értéke beépíthetően: 64.454,-Ft/m<sup>2</sup>

*Korrektúra tényezők:*

Értéknövelő tényezők:

Belvárosi fekvés: + 20 %

Értékcsökkentő tényezők:

Beépítettség, építési szabadság hiánya: - 10 %

Korrektúra tényezők összesen: + 10 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 70.899,-Ft/m<sup>2</sup>

*Értékelés menet (költségelvű módszerrel):*

Értékelt ingatlan épülete fajlagos értékének meghatározása:

Ma az értékelt ingatlan épületéhez hasonló, hasonló műszaki tartalmú épület fajlagos újraelőállítási költsége mintegy 600.000,-Ft/m<sup>2</sup>.

Az épület általános műszaki állapota 70 %-os.

Újraelőállítási (pótlási) érték = újraelőállítási költség - avultság,

így  $600.000,-\text{Ft/m}^2 \times 0,7 = 420.000,-\text{Ft/m}^2$ .

Az épület költségelvű fajlagos értéke: 420.000,-Ft/m<sup>2</sup>



## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

### 5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

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

### Összehasonlító értékadatok:

- Az *Eger*, Kertész utcában lévő, 10232/1 hrsz-ú, 670 m<sup>2</sup> kiterjedésű, beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű *építési telek* 50.165.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan *külvárosi* fekvésű, teljesen közművesített, *beépíthető*, építési szabadság adott, fajlagos eladási ár magas, 74.873,-Ft/m<sup>2</sup> volt.
- Az *Eger*, Bajza utcában lévő, 9973/2 hrsz-ú, 429 m<sup>2</sup> kiterjedésű, beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű *építési telek* 27.500.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan *külvárosi* fekvésű, teljesen közművesített, *beépíthető*, építési szabadság adott, fajlagos eladási ár magas, 64.103,-Ft/m<sup>2</sup> volt.
- Az *Eger*, Cecey É. utcában lévő, 10797/4 hrsz-ú, 285 m<sup>2</sup> kiterjedésű, beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű *építési telek* 15.500.000,-Ft-ért kelt el 2024. évben. Az ingatlan *külvárosi* fekvésű, teljesen közművesített, *beépíthető*, építési szabadság adott, fajlagos eladási ár magas, 54.386,-Ft/m<sup>2</sup> volt.

Eger, 2025. április 14.

  
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: 06-30-360-1081  
Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377





## 6. MELLÉKLETEK



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15158/2025

2025.03.19

EGER

Szektor: 53

Belterület 4989 helyrajzi szám

3300 EGER Dr. Hibay Károly utca 7. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 444 (m2) törlő határozat:46911/2004.11.02  
Földrészlet területe változás előtt: 456 (m2) törlő határozat:42930/2014.07.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv.  
ha m2 k.fill

. Kivett templom

0

522

0.00

2.

Műemlék

3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

III R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31734/1993.02.15

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

6. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30709/3/2017/2016.12.21

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: EGRI KÖZSZOLGÁLTATÁSOK VÁROSI INTÉZMÉNYE

cím: 3300 EGER Bem tábornok utca 3.

törzsszám: 15379913

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31905/2013.01.28

törlő határozat: 53615/2014.12.23

Használat joga 2017.09.01-ig

jogosult:

név: PART EGRI KULTURÁLIS, IFJÚSÁGI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI EGYESÜLET törzsszám: 18589276

cím : 3300 EGER Kapás utca 56. I/3.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42930/2014.07.30

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területét 66 nm-rel megnöveltem, -így a terület 456 nm-ről 522 nm-re változott-, az egri 4988 hrsz-ú ingatlan területéből telekhatár-rendezés alapján.

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/15158/2025

2025.03.19

EGER

Szektor: 53

Belterület 4989 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

---



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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.04.09 13:04:38

Helyrajzi szám: EGER belterület 4989

Megrendelés szám: 641844/4/2025

Méretarány: 1 : 1000



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









## FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

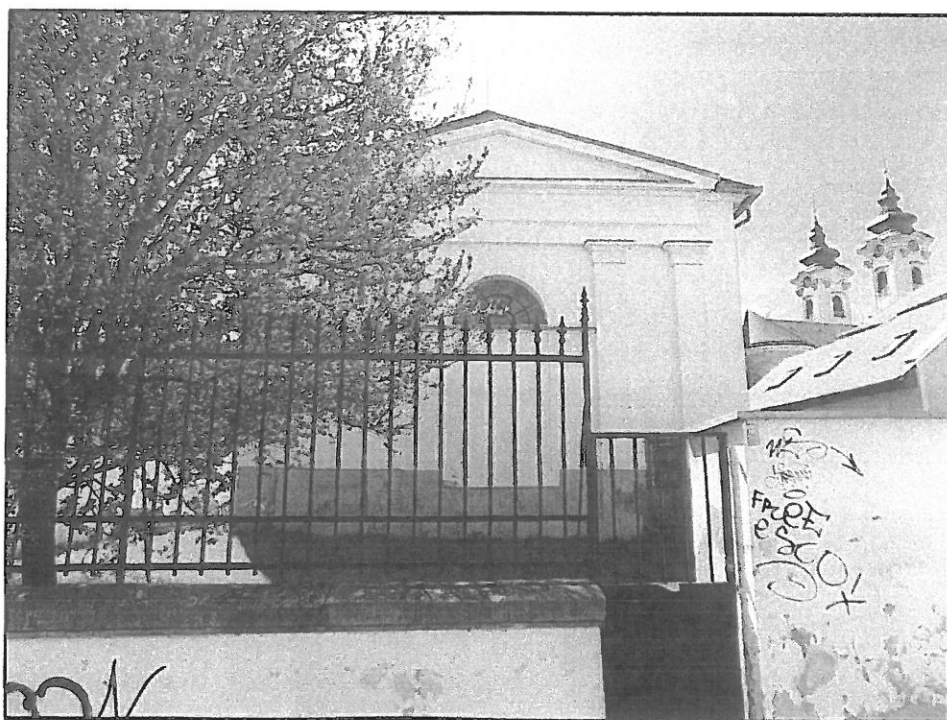
A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, *normális piaci körülmények* között, az *értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható*, feltételezve a következőket is:

- 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 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 Dr. Hibay K. u.**



**A templom homlozata**





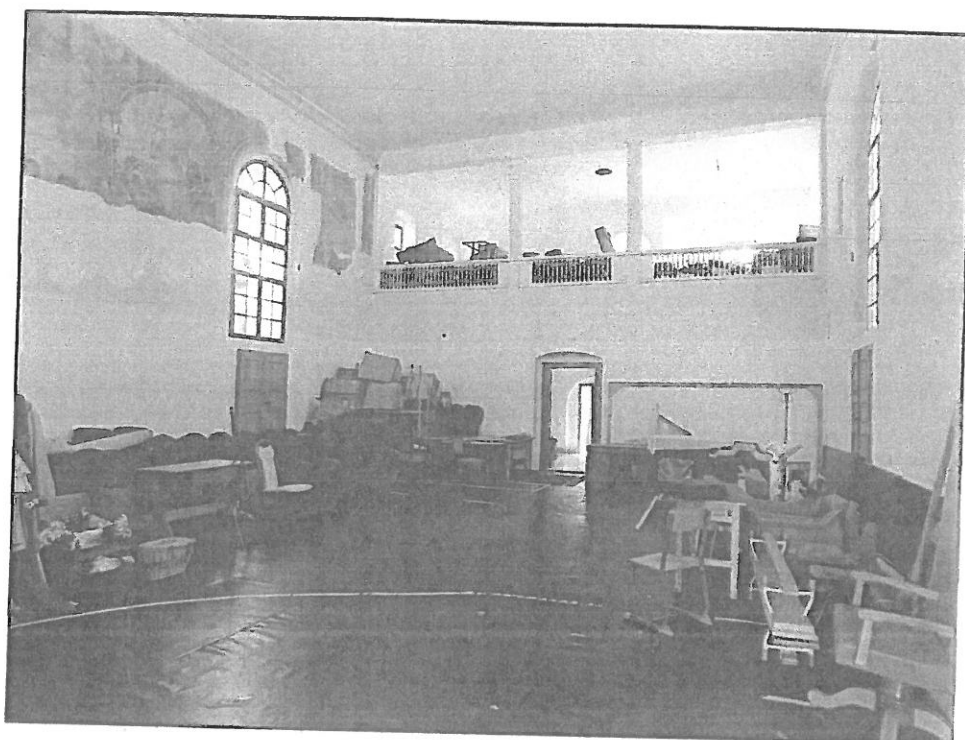
**A templom délnyugat felől**



**Bejárat**







**Hitéleti-tér, karzat**

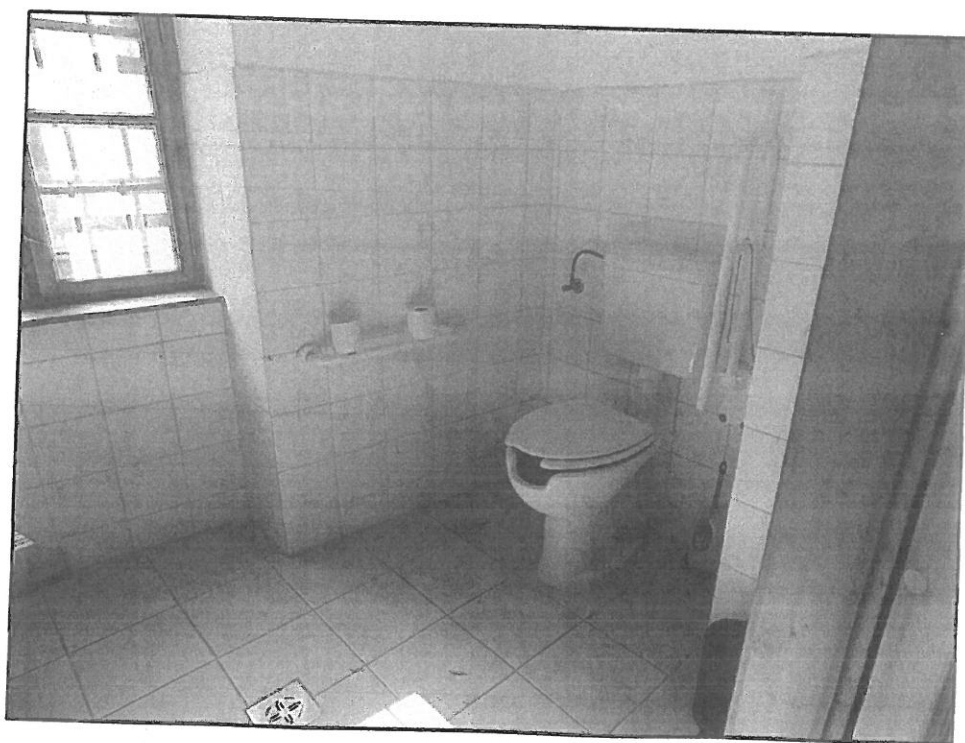


**Iroda**





**Közlekedő**



**WC**





**Lépcsőtér**



**Karzat**

