

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. út 35.

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

☎/Fax: 06-36-324-087 ☎ 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY

az

Eger, Dobó I. tér 1. szám alatti, 4908/A/4 hrsz-ú ingatlan értékéről



A társasház

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
7 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

4. Érték-megállapítás

4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

5.1. Értékbefolyásoló tényezők

5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

– Társasházi törzslap-szemle

– Társasházi információk

– Tulajdoni lap-másolat

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a tulajdonában lévő, **Eger, Dobó tér 1. szám alatti, 4908/A/4 hrsz-ú ingatlan** értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. augusztus 22-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a társasház alapító okirat és a településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, 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 1. földszint.**

Hrsz: 4908/A/4

Fekvés: Belterület

Megnevezés: **egyéb helység**

Társasház

Terület: **127 m²**

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-másolat szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan **Eger** város **történelmi belvárosában**, a Dobó I. téren elhelyezkedő társasház egyik önálló ingatlana. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint az épület **Vt** (településközponti vegyes építési övezet) szabályozású.

A város ingatlanforgalma **élénk**, ingatlanárak **magasak**, bár az utóbbi időben - a termőföldek kivételével - az ingatlanforgalom megtorpant, számottevő csökkenés tapasztalható, az áremelkedés megállt.

Az épület (a társasház) 1777. évre készült el Forst Antal üvegműves és fia Forst Ignác álmai alapján, barokk stílusban, egy 1.127 m² kiterjedésű telken. Az épület kétszintes (földszint + emelet), körítő falazat 100 cm vastag vegyes (tufakő és tégl) falazat, a földszinti földem tégl boltíves kialakítású, a záróföldem faföldem, a héjazat cserép. Az udvarra (Erzsébet udvar) toszkán oszlopos tornácok néznek, az épület műemlék, a társasház törzslapjára átjárási szolgalmi jog bejegyzett, ami a Dobó tér és az Erzsébet udvar közötti közösségi közlekedést biztosítja. Az épületben 18 önálló ingatlan van, 9 lakás és 9 nem lakáscélú.

Az étkezelés tárgyát a földszinti 4908/A/4 hrsz-ú ingatlan képezte.

Az egyéb helység:

Egyéb helység ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan, de az a természetben üzlet, az a Forst-Ház Étterem és Kávézó. Az üzlet földszinti, Dobó tér felőli bejárattal és portállal. Helységei: étterem, közlekedők, konyha és az azt kiszolgáló helységek, női és férfimosdók, WC-k. A boltíves földem csúcsbelmagassága 3,6 m, az aljzatburkolatok kerámia burkolatok. Külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű fémszerkezetek, fűtés gázkonvektoros és klímás melegvizet bojler szolgáltat. A lábazon számottevő nedvesedés (salétromosodás) figyelhető meg, mint szinte minden tufakő falazatú belvárosi ingatlan lábazon, ezért a lábazon fokozott karbantartást, eltakarást igényel. Az üzlet tetszetős, magas igény szintű, bérbeadással hasznosított, de a bérlő általi értéknövelő beruházások az önkormányzat felé - a bérleti szerződés tartalma szerint - nem számolhatók el, a bérleti szerződés 2033. év június 30-ig megkötött.

Nettó alapterület: **127 m²**

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

59.557.000,-Ft-ban,

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

$$127 \text{ m}^2 \times 468.953,-\text{Ft/m}^2 = 59.557.031,-\text{Ft}$$

kerekítve: **59.557.000,-Ft**

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

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	funkció:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	üzlet	210	100.000.000,-	476.190,-
szerződés	üzlet	58	24.218.000,-	417.552,-
szerződés	üzlet	72	32.400.000,-	450.000,-
szerződés	üzlet	14	4.748.000,-	339.143,-
szerződés	üzlet	78	35.000.000,-	448.718,-

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.

			átlag:	426.321,-
--	--	--	--------	-----------

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 426.321,-Ft/m²

Korrekciós tényezők:

Értéknövelő tényezők:

A belvároson belül is értékes fekvés: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők: 0 %

Korrekciós tényezők összesen: + 10 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: **468.953,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, épületen belüli elhelyezkedés, alapterület, műszaki állapot, használhatóság, ingatlan-forgalmi adatok.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Fellner J. u. 1. sz. (Kossuth L. u. Fellner J. u. sarka) alatti, 4657/A/2 hrsz-ú, 337 m² területű ingatlanból 210 m² alapterületű földszinti **üzlethelység 100.000.000,-Ft**-ért kelt el 2021. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **476.190,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Kohári u. 2/C. fsz. 2. sz. alatti (7509/6/A/10 hrsz), lakás ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, de **műhely és üzlet** funkciójú ingatlan **24.218.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **belvárosszéli** fekvésű, teljesen közművesített, alapterülete 58 m², fajlagos eladási ár **417.552,-Ft/m²** volt.

- Az **Eger**, Széchenyi u. 11. sz. alatti (4585/A/1 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 72 m² alapterületű ingatlan **32.400.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **450.000,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 24. fsz. 2. sz. alatti (4865/A/2 hrsz), műhely ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, **üzlet** funkciójú, 14 m² alapterületű ingatlan **4.748.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **339.143,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Lenkey u. 2. sz. (Széchenyi u. Lenkey u. sarka) alatti (4657/A/2 hrsz), iroda ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, **üzlet** funkciójú ingatlan **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, alapterülete 78 m², fajlagos eladási ár **448.718,-Ft/m²** volt.

Eger, 2023. augusztus 28.

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
lg.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

6. MELLÉKLETEK

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

Ingatlan leíró adatai

Heves Vármegyei Kormányhivatal 3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.					
Ingatlan leíró adatai 2023.08.23					
EGER Belterület 4908 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Dobó István tér 1. "felülvizsgálat alatt"					
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	
1. Kivett lakóház	0	1127	0.00		
2. bejegyző határozat: 31105/1995.01.26 Műemlék					
3. bejegyző határozat: 60265/1982.03.25 Terheli a EGER Belterület 4911/2 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog					
4. bejegyző határozat: 31105/1995.01.26 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.					
5. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					

Kezdőlap

Szolgáltatások

Keresési mód
választásKeresési feltétel
megadásaIngatlan
választásInformáció
megjelenítés

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

Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
EGER belterület 4908/A							
EGER belterület 4908/A/1	3300 EGER Dobó István tér 1. 1.	élelmiszerüzlet	Társasház	2	0	406/10000	52
EGER belterület 4908/A/2	3300 EGER Dobó István tér 1. 2.	lakás	Társasház	2	0	522/10000	67
EGER belterület 4908/A/3	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	269/10000	35
EGER belterület 4908/A/4	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	969/10000	127
EGER belterület 4908/A/5	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	829/10000	107
EGER belterület 4908/A/6	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	163/10000	21
EGER belterület 4908/A/7	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	170/10000	22
EGER belterület 4908/A/8	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	357/10000	46
EGER belterület 4908/A/9	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	orvosi rendelő	Társasház	0	0	745/10000	96
EGER belterület 4908/A/10	3300 EGER Dobó István tér 1. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	89/10000	11
EGER belterület 4908/A/11	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 3.	lakás	Társasház	2	0	548/10000	71
EGER belterület 4908/A/12	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 4.	lakás	Társasház	2	0	548/10000	70
EGER belterület 4908/A/13	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 5.	lakás	Társasház	4	0	1244/10000	160
EGER belterület 4908/A/14	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 6.	lakás	Társasház	4	0	912/10000	117
EGER belterület 4908/A/15	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 7.	lakás	Társasház	1	0	337/10000	43
EGER belterület 4908/A/16	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 8.	lakás	Társasház	1	0	389/10000	50
EGER belterület 4908/A/17	3300 EGER Dobó István tér 1. 1. emelet 9.	lakás	Társasház	3	0	788/10000	101
EGER belterület 4908/A/18	3300 EGER Dobó István tér 1. tetőtér.	lakás	Társasház	3	0	695/10000	89

Heves Vármegyei Kormányhivatal

3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/44640/2023

2023.08.01

EGER

Belterület 4908/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Dobó István tér 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	127	0 0	989/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999999/1996

2. bejegyző határozat: 31105/1995.01.26

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 31105/1995.01.26

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

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37674/2004.05.12

törlő határozat: 35628/2014.03.27

Jelzálogjog 25 200 000 FT, azaz huszonötmillió-kétszázezer FT és járulékal erejéig .

Lásd.még:az egri 4927/A/5 és 4936/A/4 hrsz-ú ingatlanokat!.

jogosult:

név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. törzsszám: 10644371

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 31

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47937/2/2021.09.28

törlő határozat: 49350/2021.10.21

Jelzálogjog 175 000 FT, azaz százhetvenötezer FT erejéig.

Képviseli: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRT.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47937/2/2021.09.28

törlő határozat: 49350/2021.10.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.

Képviseli: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRT.

utalás: III/2.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

Folytatás a következő lapon

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**.



Az üzlet portálja



Az Erzsébet udvar felőli gazdasági bejárat



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső



Üzlet belső