

**Lónyai György**

**3300 Eger, Mátyás kir. út 35.**

ingatlan-értébecslési, 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

## **SAKVELEMÉNY**

az

**Eger, Dobó I. u. 22. fsz. 2. szám alatti, 5476/A/2 hrsz-ú ingatlan  
értékéről**



### **A társasház**

**Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Eger, Dobó tér 2.**

**A SAKVELEMÉNY:**

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és melléletekből 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 I. u. 22. fsz. 2. szám alatti, 5476/A/2 hrsz-ú ingatlan** értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. augusztus 23-án 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 utca 22. földszint. ajtó 2.**

Hrsz: 5476/A/2

Fekvés: Belterület

Megnevezés: **üzlet**

Társasház

Terület: **29 m<sup>2</sup>**

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-másolat szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan **Eger** város **történelmi belvárosában**, a Dobó I. utcában elhelyezkedő társasház egyik önálló ingatlana. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint az épület **H1** (helyi védelem alatt álló) 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) az 1700-as években épült klasszicista stílusban, egy 355 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken. Az épület tulajdosa 1755. évtől Schauffler József pallér, akiről a ház a nevét kapta (Schauffler ház). Az épület kétszintes (földszint + emelet), körítő falazat 60 cm vastag vegyes (tufakő és téglá) falazat, a földszinti földem téglá boltíves kialakítású, a záróföldem faföldem, a héjazat cserép. Az épületben 6 önálló ingatlan van, 2 lakás és 4 nem lakáscélú. A földszinti 3 üzletből, a 2 szomszédos üzlet használaton kívüli, bezárt.

Az étkezelés tárgyát a földszinti 5476/A/2 hrsz-ú ingatlan képezte.

#### **Az üzlet:**

Földszinti, Dobó utca felőli bejáráttal és portállal. Helységei: kiszolgáló-fogyasztótér, előtér, 2 WC, kazán helység. A boltíves földem csúcsbelmagassága 3,3 m, az aljzatburkolat műkő és kerámia. Külső nyílászárók fa szerkezetűek, dupla bejáratú ajtóval, a fűtés gázkazánról történik radiátor hőleadókkal. A lábazon, de a falakon is, teljes belmagasságig kiterjedt nedvesedés (salétromosodás) figyelhető meg. Az üzlet, a földem áttörésével, szűkös csigalépcsővel a fölötte lévő nem önkormányzati tulajdonú lakással összekötött. Az üzlet tetszetősen berendezett, az a Görög Kávézó, bérbeadással hasznosított, de a bérleti szerződés tartalma szerint a bérlő általi értéknövelő beruházások sem a bérbeadó, sem a tulajdonos felé nem érvényesíthetők, a bérleti szerződés 2028. év december 31. napjáig határozott időre megkötött.

Nettó alapterület: 29 m<sup>2</sup>

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**12.363.000,-Ft-ban,**

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

$$29 \text{ m}^2 \times 426.321,-\text{Ft/m}^2 = 12.363.309,-\text{Ft}$$

kerekítve: **12.363.000,-Ft**

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

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

##### Összehasonlító értékadatok:

forrás:	funkció:	terület (m <sup>2</sup> )	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
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,-
			átlag:	426.321,-

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irártár 1 pld.

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 426.321,-Ft/m<sup>2</sup>

**Korrektíós tényezők:**

Értéknövelő tényezők:

A belvároson belül is értékes fekvés: + 5 %

Értékcsökkentő tényezők:

Kiterjedt nedvesedés (salétromosodás): - 5 %

Korrektíós tényezők összesen: 0 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: **426.321,-Ft/m<sup>2</sup>**

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

### 5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

*Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, épületen belüli elhelyezkedés, alapterület, műszaki állapot, használhatóság, ingatlanforgalmi 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 m<sup>2</sup> területű ingatlanból 210 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti **üzlethelység 100.000.000,-Ft**-ért kelt el 2021. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **476.190,-Ft/m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>, fajlagos eladási ár **417.552,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 11. sz. alatti (4585/A/1 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 72 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **32.400.000,-Ft**-

ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **450.000,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

- Az **Eger**, Széchenyi u. 24. fsz. 2. sz. alatti (4865/A/2 hrsz), műhely ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, **üzlet** funkciójú, 14 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **4.748.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, fajlagos eladási ár **339.143,-Ft/m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>, fajlagos eladási ár **448.718,-Ft/m<sup>2</sup>** 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: 06-30-360-108  
lg.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irártár 1 pld.

## **6. MELLÉKLETEK**



Helyi védelem alatt álló épület

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 <sup>2</sup> )
EGER belterület 5476/A							
EGER belterület 5476/A/1	3300 EGER Dobó István utca 22. földszint 1.	üzlet	Társasház	0	0	71/1000	25
EGER belterület 5476/A/2	3300 EGER Dobó István utca 22. földszint 2.	üzlet	Társasház	0	0	82/1000	29
EGER belterület 5476/A/3	3300 EGER Dobó István utca 22. földszint 3.	üzlet	Társasház	0	0	120/1000	43
EGER belterület 5476/A/4	3300 EGER Dobó István utca 22. 1. emelet 1.	lakás	Társasház	1	1	153/1000	55
EGER belterület 5476/A/5	3300 EGER Dobó István utca 22. 1. emelet 2.	lakás	Társasház	2	0	207/1000	75
EGER belterület 5476/A/6	3300 EGER Dobó István utca 22. tetőtér.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	367/1000	132

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat**  
Megrendelés szám:30005/44638/2023  
2023.08.01

**EGER**

**Belterület 5476/A/2 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3300 EGER Dobó István utca 22. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

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

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

üzlet	29	0 0	82/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1996				

**2. bejegyző határozat: 43802/1995.11.07**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43802/1995.11.07

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33656/1991.05.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 43802/1995.11.07

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

**III. RÉSZ**

**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53284/2003.12.16**

törlő határozat: 31520/2011.01.28

Jelzálogjog 365 000 000 FT, azaz háromszázhatvanötmillió FT kölcsön és járulékal erejéig .  
egyetemes jelzálogjog.

jogosult:

név: CIB BANK ZRT. törzsszám: 10136915

cím : 1024 BUDAPEST Petrezselyem utca 2-8.

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**

## FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyoneértékű 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 Dobó u.**



**Az üzlet portálja**



**A bejárat**



**Üzlet belső**





**Üzlet belső**



**Üzlet belső**