

**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

## **ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS**

az

**Eger, Mátyás kir. út 5. fsz. 2. sz. alatti, 6768/A/2 hrsz-ú ingatlan  
forgalmi értékéről**

Az ingatlant értékeltem 2023. év június 15-ei keltezéssel, összehasonlító értékadatok alapján, összehasonlító módszerrel, 50 %-os negatív korrekció alkalmazásával 12.292.000,-Ft forgalmi értéken.

Az ingatlanon időközben felújítás, beruházás nem történt, pusztulás, a természetes avuláson kívül nem volt, a lakás továbbra is használaton kívüli, jelenlegi állapotában nem lakható.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nincs.

Az ingatlanforgalom továbbra is mérsékelt, a használt lakások piacán a forgalom jelentősen csökkent, az ingatlanárak emelkedése - néhány kivétellel - megállt. Így, tekintettel az eltelt időszak rövidegére is, az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét az eredetileg megállapított érték 10 %-os csökkentésével, kerekítve:

***11.063.000,-Ft-ban,***

azaz tizenegymillió-hatvanháromezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

Ezen értékaktualizálás csak az eredeti szakvéleménnyel együtt érvényes és értelmezhető.

Eger, 2023. szeptember 4.

**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

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,  
2 számozott oldalból áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irártár 1 pld.

**Lónyai György**

**3300 Eger, Mátyás kir. út 35.**

ingatlan-értékebecslési, 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, Mátyás király út 5. szám alatti, 6768/A/2 hrsz-ú ingatlan  
értékéről**



**A társasház utcafrontja**

**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.  
Iráttár 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 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, Mátyás kir. út 5. sz. alatti, 6768/A/2 hrsz-ú ingatlan* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. június 13-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a társasháztulajdont alapító okirat tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

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

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger Mátyás király út 5. földszint. ajtó: 2.*

Hrsz: 6768/A/2

Fekvés: Belterület

Megnevezés: *lakás*

Társasház

Terület: *54 m<sup>2</sup>*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap másolat szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan **Eger** város déli **külvárosában**, a város centrumától távol, a Mátyás kir. úton elhelyezkedő társasház egyik önálló ingatlana, lakása.

A város ingatlanforgalma **élénk**, ingatlanárak **magasak**, bár a közelmúlttól - a termőföldek kivételével - a forgalom megtorpant, a forgalomban csökkenés tapasztalható, a használt lakások áremelkedése - néhány kivétellel - megállt.

Az épület (a társasház) eredendően az 1930-as években épült, egy 1.299 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken, zárt sorúan, az részben alápincézett, egyszintes, tufakő falazatú, fafödémés, magastetős, cserépfedésű, de az értékelt lakás fölötti tetőzet, elérett bitumenzsindellyel fedett. Az épületben 10 lakás kialakított, a környezetben, a vasútállomás, SPAR szupermarket, üzletek és lakóingatlanok vannak.

Az étkezelés tárgyát a földszint 2. sz. alatti, 6768/A/2 hrsz-ú **lakás** képezte.

#### **A lakás:**

Udvari bejáratú, szomszédokkal közös, fedett előtérből megközelíthető lakás. A lakás teljesen közművesített, mérőórák a vezetékes gáz kivételével, felszereltek, gázszolgáltatás nincs, a mérőóra már közel 10 éve leszerelt. A lakás helységei: zárt folyosó, előszoba, konyha, kamra, szoba, fürdőszoba-WC, szabad belmagasság 3,0 m. Az aljzatburkolatok: a szobában megfelelő állapotú laminált parketta, a többi helységben töredezett mozaiklap, kopott PVC, a konyha padozata jelentősen megsüllyedt. A bejárati ajtó vetemedett, avult szimpla fa szerkezet, a zárt folyosó ablakai kazettás, szimpla üvegezésű, repedező fa szerkezetűek, a többi ablak korabeli dupla szárnyú, vetemedett fa szerkezet. Fűtés bizonytalan üzemű gázkonvektorokkal történhet (10 éve a gázközmű a lakásról lekött). A konyha berendezetlen, a szerelvények hiányoznak, a konyhában egy, a gázvezetékéről leválasztott gáztűzhely áll. A fürdőszoba-WC helység fala csempézett, fürdőkád, WC beépített, viszont a kézmosó leszerelt, hiányzik, a burkolat és a szerelvények igen avultak, a helységben még egy, ma már nem szabványos

gázüzemű falı fűtőtest és vízmelegítő felszerelt. A lábazatokon salétromosodások figyelhetők meg, a szoba már beázik, szinte valamennyi helységben sűrűn, pikkelyes festékleválások láthatóak, a lakásban dohos szag terjeng. *Általános műszaki állapot igen avult*, az ingatlan használaton kívüli.

Nettó alapterület: **54 m<sup>2</sup>**

A lakáshoz egy 5 m<sup>2</sup> alapterületű közös, egylégterű pincerekesz 1/3 része tartozik, valamint az udvaron egy igen rossz állapotú, alacsony belmagasságú, földem nélküli, lemezfedésű, korhadt fa ajtójú, 11 m<sup>2</sup> alapterületű tároló tartozik.

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**12.292.000,-Ft-ban,**

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

$$54 \text{ m}^2 \times 227.632, \text{-Ft/m}^2 = 12.292.128, \text{-Ft}$$

kerekítve: **12.292.000,-Ft**

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

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

**Összehasonlító értékek:**

forrás:	ingatlan típus:	terület (m <sup>2</sup> )	eladási ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	lakás	80	35.000.000,-	437.500,-
szerződés	lakás	49	23.000.000,-	469.388,-
szerződés	lakás	96	40.000.000,-	416.667,-
szerződés	lakás	54	25.000.000,-	462.963,-
szerződés	lakás	49	24.000.000,-	489.796,-
			átlag:	455.263,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 455.263,-Ft/m<sup>2</sup>

**Korrekciós tényezők:**

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

A lakás igen avult, rossz műszaki állapota és műszaki tartalma miatt, egy felszerelt, átlagos műszaki állapotú lakás fajlagos értékének 50 %-át képviseli.

Korrekciós tényezők összesen: - 50 %

Az értékelt lakás korrigált fajlagos forgalmi értéke: 227.632,-Ft/m<sup>2</sup>

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHAONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

**5.1. Értékbefolyásoló tényezők:**

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



### 5.2. Összehasonlító értékek:

- Az **Eger**, Kárpát u. 17. sz. alatti társasházban, 80 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás** **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **437.500,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Mátyás kir. út 19. sz. alatti szövetkezeti házban, 49 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás** **23.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **469.388,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Liszt F. u. 17. sz. alatti társasházban, 96 m<sup>2</sup> alapterületű lakás **40.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **416.667,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Mátyás kir. út 31. sz. alatti szövetkezeti házban, 54 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás** **25.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **462.963,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Mátyás kir. út 35. sz. alatti szövetkezeti házban, 49 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás** **24.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, jó műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **489.796,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

Eger, 2023. június 15.



**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

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irattár 1 pld.

## **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 2023.06.13				
EGER Belterület 6768 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Mátyás király út 5.				
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	1299	0.00	
2. bejegyző határozat: 34248/1988.05.03 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.				
3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.				
4. bejegyző határozat: 53988/2016.11.22 Védőterület - ivóvízbázis védőterülete.				

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 6768/A							
EGER belterület 6768/A/1	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 1.	lakás	Társasház	1	0	1003/10000	51
EGER belterület 6768/A/2	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 2.	lakás	Társasház	1	0	1051/10000	54
EGER belterület 6768/A/3	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 3.	lakás	Társasház	2	0	1235/10000	50
EGER belterület 6768/A/4	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 4.	lakás	Társasház	1	0	833/10000	41
EGER belterület 6768/A/5	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 5.	lakás	Társasház	2	0	1170/10000	61
EGER belterület 6768/A/6	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 6.	lakás	Társasház	2	0	1419/10000	59
EGER belterület 6768/A/7	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 7.	lakás	Társasház	1	0	933/10000	58
EGER belterület 6768/A/8	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 8.	lakás	Társasház	1	0	710/10000	38
EGER belterület 6768/A/9	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 9.	lakás	Társasház	2	0	1000/10000	55
EGER belterület 6768/A/10	3300 EGER Mátyás király út 5. földszint 10.	lakás	Társasház	1	0	646/10000	34

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

Oldal: 1/3

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

Megrendelés szám:30005/33198/2023

2023.06.05

**EGER**

**Belterület**

**6768/A/2 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3300 EGER Mátyás király út 5. földszint. ajtó:2.

**LRÉS Z**

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

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

lakás	54	1 0	1051/10000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1996.01.15

**2. bejegyző határozat: 34248/1988.05.03**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**LRÉS Z**

**3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 34422/2003.03.03**

bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/1989.02.17

törlő határozat: 34422/2003.03.03

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Jezoviczky Béla

szül. : 1937

a.név : Kéri Mária

cím : 3300 EGER Mátyás király út 5 földszint 2

**4. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 35840/2007.03.05**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34422/2003.03.03

törlő határozat: 35840/2007.03.05

eredeti határozat: 31680/1989.02.17

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 31680/1989.02.17

jogcím: részbeni átírás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Jezoviczky Béla

szül. : 1937

a.név : Kéri Mária

cím : 3300 EGER Mátyás király út 5 földszint 2

**5. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 44054/2007.06.20**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34422/2003.03.03

törlő határozat: 44054/2007.06.20

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Jezoviczki Attila Béla

sz.név: Jezoviczki Attila Béla

szül. : 1970

a.név : Szakács Zsuzsanna

cím : 3300 EGER Tulipánkert utca 22610.

Jezoviczky Béláné Szakács Zsuzsanna közbelsőtl.

**Folytatás a következő lapon**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/33198/2023  
2023.06.05

EGER

Belterület

6768/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2      törlő határozat: 44054/2007.06.20  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35840/2007.03.05

törlő határozat: 44054/2007.06.20

jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Jezoviczki Attila Béla  
sz.név: Jezoviczki Attila Béla  
szül. : 1970  
a.név : Szakács Zsuzsanna  
cím : 3300 EGER Tulipánkert utca 22610.

7. tulajdoni hányad: 1/1      törlő határozat: 50820/2007.09.24  
bejegyző határozat, érkezési idő: 44054/2007.06.20

törlő határozat: 50820/2007.09.24

jogcím: vétel 43129/2007.06.08  
jogállás: tulajdonos  
név : Fodor László  
sz.név: Fodor László  
szül. : 1946  
a.név : Palik Ida  
cím : 3300 EGER Jókai utca 12.I/1.

8. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50820/2007.09.24

jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3300 EGER Dobó tér 2  
törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/1989.02.17

törlő határozat: 30662/2003.01.13

Jelzálogjog 115 560 FT, azaz száztizenötezer-ötszázhatvan FT kölcsön és járulékaik erejéig  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ EGRI IGAZGATÓSÁGA  
cím : 3300 EGER Hatvanikapu tér 7.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/1989.02.17

törlő határozat: 30662/2003.01.13

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/1.  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ EGRI IGAZGATÓSÁGA  
cím : 3300 EGER Hatvanikapu tér 7.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/33198/2023

2023.06.05

EGER

Belterület

6768/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 34422/2003.03.03

törölő határozat: 35840/2007.03.05

Özvegyi jog

utalás: II /5.

jogosult:

név : Jezoviczky Béla

szül. : 1937

a.név : Kéri Mária

cím : 3300 EGER Mátyás király út 5 földszint 2

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

## 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 Mátyás kir. út**



**Az udvar**



A zárt folyosó



Előszoba



**Előszoba, lábazat**



**Szoba**



**Szoba**



**Konyha**



**Fürdőszoba - WC**