

**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/3 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.  
Irártár 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-szemle
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

## 1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKÉLÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a tulajdonában lévő, *Eger, Dobó tér 1. szám alatti, 4908/A/3 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/3

Fekvés: Belterület

Megnevezés: *üzlet*

Társasház

Terület: *35 m<sup>2</sup>*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle 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 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken. Az épület kétszintes (földszint + emelet), körítő falazat 100 cm vastag vegyes (tufakő és téglá) falazat, a földszinti födém téglá boltíves kialakítású, a zárófödém fafödém, 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/3 hrsz-ú ingatlan képezte.

#### **Az üzlet:**

Földszinti, Érsek utca felőli bejáráttal és portállal, de a szomszédos üzlettel (Forst-Ház Étterem és Kávézó) is egybenytett üzlet. Helyiségei: szalon, előtér, mosdó, WC. A boltíves födém csúcsbelmagassága 3,6 m, az aljzatburkolat, veink és kerámia. Külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű fémszerkezetek, fűtés-hűtés klímával történik melegvizet villanybojler szolgáltat. A lábazon számottevő nedvesedés (salétromosodás) figyelhető meg, mint szinte minden tufakő falazatú belvárosi ingatlan lábazatán, ezért a lábazat fokozott karbantartást, eltakarást igényel. Az üzlet tetszetős, magas igény szintű, bérbeadással hasznosított, de a bérlő általi értéknövelő beruházások - a bérleti szerződés tartalma szerint - az önkormányzat felé nem számolhatók el, a bérleti szerződés 2029. év szeptember 15-ig megkötött.

Nettó alapterület:  $35\text{ m}^2$

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**16.413.000,-Ft-ban,**

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

$$35\text{ m}^2 \times 468.953,-\text{Ft/m}^2 = 16.413.355,-\text{Ft}$$

kerekítve: **16.413.000,-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,-

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irattár 1 pld.

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

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

**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/m<sup>2</sup>**

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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 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: 06-30-360-1081  
lg.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Írártár 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 2023.08.23				
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				
. 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 szolgálmi jog				
4. bejegyző határozat: 31105/1995.01.26 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.				
5. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.				

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 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	989/10000	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 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám:30005/44639/2023  
2023.08.01

**EGER**

**Belterület 4908/A/3 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
üzlet	35	0 0	269/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999999/1996				

2. bejegyző határozat: 31105/1995.01.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I 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

**I I I 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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

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



**Az üzlet portálja**



**Üzlet belső**



**Üzlet belső**