

10837-8/2021

6\_melléklet

**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, Vallon u. 12. szám alatti, 1312/A/41 hrsz-ú ingatlan értékéről**



**Az üzlethelység portálja**

**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**
  - Tulajdoni lap-szemle
  - 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, Vallon u. 12. sz. földszintjén elhelyezkedő, 1312/A/41 hrsz-ú ingatlan* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. június 5-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, 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 Vallon utca 12. földszint.*

Hrsz: 1312/A/41

Fekvés: Belterület

Megnevezés: *üztethelység*

Társasház

Terület: *66 m<sup>2</sup>*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan **Eger** város északi **külvárosában** (Felsőváros), a város centrumától távol, a város szerényebb árfekvésű részén, a Vallon utcában elhelyezkedő társasház egyik önálló ingatlana. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint az épület nagyvárosias lakóövezeti szabályozású.

A város ingatlanforgalma **élénk**, ingatlanárak **magasak**, bár a közelmúlttól - a termőföldek kivételével - a forgalom megtorpant, a forgalomban csökkenés tapasztalható, különösen a nem lakáscélú ingatlanok körében (irodák, üzletek, vendéglátóhelyek).

Az épület (a társasház) az 1970-es évek elején épült, szabadonállóan, az pincézetlen, négyszintes (földszint + 3 emelet), téglafalazatú, lapostetős, négy lépcsőházas. Az épület földszintjén üzletek, a felső szinteken lakások kialakítottak. A környezetben, egyházi intézmény, általános iskola és többszintes társasházak vannak.

Az értékelés tárgyát a földszinti, 1312/A/41 hrsz-ú ingatlan képezte.

#### **Az üzlethelység:**

Földszinti, közvetlen utcai és hátsó gazdasági bejárattal is rendelkező üzlethelység, mely bérbeadással hasznosított. Az ingatlan működő dohánybolt, a bérleti szerződés 2028. december 31-ig megkötött. Az üzlet helységei: eladótér, raktárak, női-férfi személyzei WC, szabad belmagasság 3,1 m. Az üzlet teljesen közművesített, aljzatburkolatok kerámiaburkolatok és korabeli mozaiklapok. Az utcafronti portál hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezet, a belső ajtók fa szerkezetűek, a gazdasági bejárat ajtaja acél szerkezet. Fűtés központi fűtés, gázkazánról történik lemezzradiátor hőleadókkal, melegvizet is a rendszer szolgáltat, az eladótérben két klimatizáló is felszerelt. **Általános műszaki állapot szerény-átlagos**, az ingatlanhoz egyéb helység nem tartozik.

Nettó alapterület: **66 m<sup>2</sup>**

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**24.809.000,-Ft-ban,**

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

$$66 \text{ m}^2 \times 375.895,-\text{Ft/m}^2 = 24.809.070,-\text{Ft}$$

kerekítve: **24.809.000,-Ft**

A megállapított érték az ingatlan kiürített állapotára vonatkozó, a be nem épített berendezési tárgyak, készletek, eszközök értékét nem tartalmazza, azok az értékelés tárgyát nem képezték.

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

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

##### Összehasonlító értékadatok:

| forrás: | ingatlan típus: | terület (m <sup>2</sup> ) | kínálati ár (Ft) | fajl.kín. ár (Ft/m <sup>2</sup> ) |
|---------|-----------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|
| kínálat | üzlethelység    | 400                       | 118.000.000,-    | 295.000,-                         |
| kínálat | üzlethelység    | 280                       | 99.000.000,-     | 353.571,-                         |
| kínálat | üzlethelység    | 1.284                     | 395.000.000,-    | 307.632,-                         |
| kínálat | üzlethelység    | 222                       | 129.000.000,-    | 581.081,-                         |
| kínálat | üzlethelység    | 49                        | 27.000.000,-     | 551.020,-                         |

|  |  |  |        |           |
|--|--|--|--------|-----------|
|  |  |  | átlag: | 417.661,- |
|--|--|--|--------|-----------|

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke (kínálati árakból): 417.661,-Ft/m<sup>2</sup>

**Korrekciós tényezők:**

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Árképzés kínálati árakból: - 10 %

Korrekciós tényezők összesen: - 10 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: 375.895,-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, ingatlan-forgalmi adatok.*

### 5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Rákóczi u. 54. sz. alatti **üzlethelység** eladó, kínálati ára **118.000.000,-Ft**. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 400 m<sup>2</sup>, fajlagos kínálati ár **295.000,-Ft/m<sup>2</sup>**.
- Az **Eger**, Király utcában lévő **üzlethelység** eladó, kínálati ára **99.000.000,-Ft**. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 280 m<sup>2</sup>, fajlagos kínálati ár **353.571,-Ft/m<sup>2</sup>**.
- Az **Eger**, Lenkey udvarban lévő **Belvárosi Üzletház** eladó, kínálati ára **395.000.000,-Ft**. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített,

átlagos műszaki állapotú, alapterülete 1.284 m<sup>2</sup>, fajlagos kínálati ár 307.632,-Ft/m<sup>2</sup>.

- Az **Eger**, Kertész u. 154. sz. alatti **üzlethelység** eladó, kínálati ára 129.000.000,-Ft. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, jó műszaki állapotú, alapterülete 222 m<sup>2</sup>, fajlagos kínálati ár 581.081,-Ft/m<sup>2</sup>.
- Az **Eger**, Mátyás kir. úton elhelyezkedő, **üzlethelység** eladó, kínálati ára 27.000.000,-Ft. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, jó műszaki állapotú, alapterülete 49 m<sup>2</sup>, fajlagos kínálati ár 551.020,-Ft/m<sup>2</sup>.

Eger, 2023. június 8.

**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.  
Irártár 1 pld.



## **6. MELLÉKLETEK**



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám:30005/30237/2023  
2023.05.17

**EGER**

**Belterület 1312/A/41 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3300 EGER Vallon utca 12. földszint. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

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

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|                                 |    |     |           |               |
|---------------------------------|----|-----|-----------|---------------|
| üzlethelyiség                   | 66 | 0 0 | 218/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999997/1996 |    |     |           |               |

**2. bejegyző határozat: 40966/1990.12.06**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 33531/1991.05.07

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

**III 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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

## 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 Vallon u.**



**Az üzlethelység portálja**





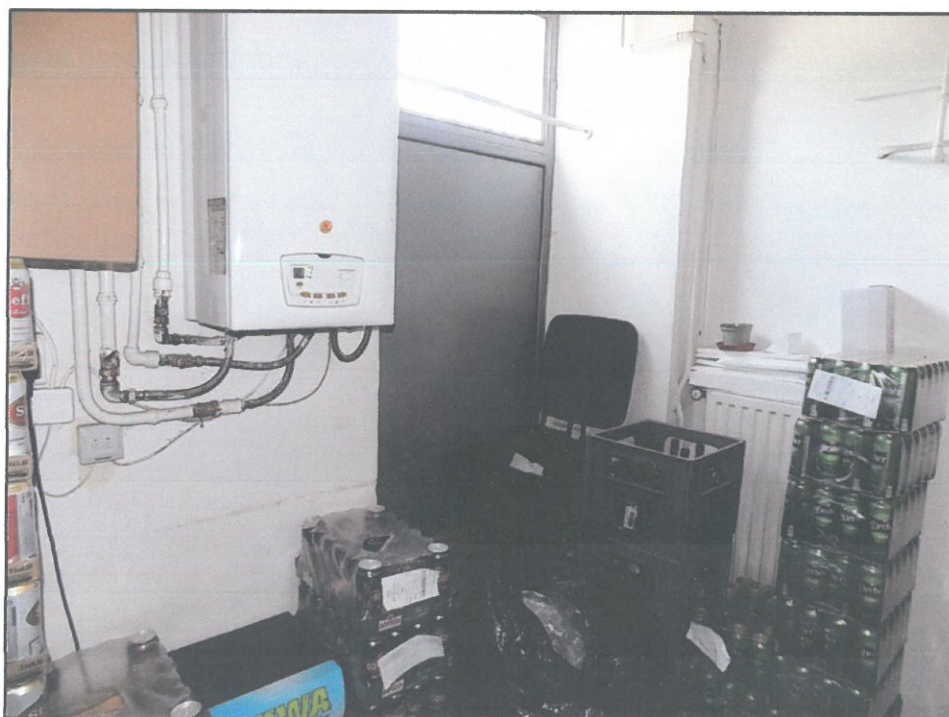
**Eladóter**



**Raktár**



**Raktár**



**Raktár**