

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

SAKVVÉLEMÉNY

az

Eger, Lenkey János u. 2. szám alatti, 4657/A/2 hrsz-ú ingatlan értékéről



A társasház a Széchenyi utca felől

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SAKVVÉLEMÉNY:

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 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, Lenkey J. u. 2. sz. alatti, 4657/A/2 hrsz-ú ingatlan* jelenlegi értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. június 12-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, 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 Lenkei János utca 2. ajtó: 2.*

Hrsz: 4657/A/2

Fekvés: Belterület

Megnevezés: *iroda*

Társasház

Terület: *78 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan *Eger* város *belvárosában*, a város magas árfekvésű részén, a Lenkey utcában elhelyezkedő társasház földszinti önálló ingatlana, ingatlan-nyilvántartási megnevezése *iroda*. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint az épület *Vt* (településközponti vegyes építési övezet) szabályozású. Az épület a Lenkey utcára számozott, de az utcafrontja a Széchenyi utcára néz.

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

Az épület (a társasház) eredendően az 1930-as években épült, egy 331 m² kiterjedésű telken, az kis részben alápincézett, kétszintes (földszint + emelet), téglá és döntően tufakő falazatú, fafödémű, magastetűs, cserépfedésű. A környezetben, gyógyszerár, tűzoltó múzeum, apartman vendégház, szálló és lakóingatlanok vannak, a közelben a parkolási lehetőség szűkös, a parkolás nehézkes, helyijáratú autóbussz megálló 100 métern belül van. Az épület földszintjén egy, *nem működő gyógyszerár* kialakított, az épület többi lése lakás.

Az étékelés tárgyát a földszinti, 4657/A/2 hrsz-ú ingatlan képezte.

Az iroda:

Iroda ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, földszinti, közvetlen a Széchenyi utcára nyíló bejáratú, portállal rendelkező *üzlet*, mely bérbeadással hasznosított. A bérleti jogviszony fennáll, de az ingatlan használaton kívüli. Az ingatlan teljesen közművesített, valamennyi közmű bekötött, mérőórák felszereltek. Az üzlet helyiségei: eladótér, iroda, labor helyiség, tároló, szabad belmagasság 3,2-3,4 m. Az aljzatburkolatok viseltes, hiányos járólapp, hézagoss parketta, PVC. A portál rozsdásodó vasráccsal védett, üvegezett, szintén rozsdásodó acél szerkezet, a bejáratú ajtó szintén vasráccsal védett. A belső ajtók fa szerkezetek, két ajtószárny hiányzik, az ablakok dupla szárnyú fa szerkezetek. A fűtés parapet kiszellőztetésű gázkonvektorokkal történik, melegvizet kis teljesítményű villanybojler

szolgáltat. Az iroda és a tároló helység fala kis részben csempézett, azokban kézmosó, mosogató felszerelt. A falakon több helyen elszíneződés látható, a lábazat salétromosodik, néhány helyen vakolatleválás is látható. A tároló helységből egy szűkös lejárattú, kerámia aljzatburkolatú, vizes, dohos, használhatatlan kis pince nyílik, falán vízállás nyomokkal, a pince forgalmi értéket nem képvisel. Vizesblokk nincs, de az üzleten kívül, az udvaron egy osztatlan közös tulajdonú WC használható. Az üzlethez egyéb helység nem tartozik, *általános műszaki állapot szerény-átlagos*, az ingatlan jelenleg használaton kívüli.

Nettó alapterület: 78 m^2

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbecsélyező tényezők az összehasonlító értékek és az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú forgalmi értékét:

24.864.000,-Ft-ban,

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

$$78 \text{ m}^2 \times 318.773, \text{-Ft/m}^2 = 24.864.294, \text{-Ft}$$

kerekítve: **24.864.000,-Ft**

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

4.1. Értékelés menet (összehasonlító értékek alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	ingatlan típus:	terület (m ²)	eladási 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	48	15.200.000,-	316.667,-
szerződés	üzlet	430	140.000.000,-	325.581,-
szerződés	üzlet	14	4.748.000,-	339.143,-
			átlag:	375.027,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 375.027,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Műszaki állapot, vizesblokk hiánya: - 15 %

Korrektíós tényezők összesen: - 15 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: 318.773,-Ft/m²

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

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

5.2. Összehasonlító értékek:

- Az **Eger**, Fellner J. u. 1. sz. (Kossuth L. u. Fellner J. u. sarka) alatti (4951/A/1 hrsz), 337 m² területű ingatlanból 210 m² alapterületű **üzlethelység 100.000.000,-Ft-ért** kelt el 2021. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, felújítandó műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **476.190,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Koháry 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, jó-átlagos műszaki állapotú, alapterülete 58 m², fajlagos eladási ár **417.552,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Katona I. tér 5. sz. alatti (4869/2/A/5 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **15.200.000,-Ft-ért** kelt el 2022. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, felújítást igénylő műszaki állapotú, alapterülete 48 m², fajlagos eladási ár **316.667,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Klapka Gy. u. 1. sz. alatti (6577/A/11 hrsz), lakás ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **140.000.000,-Ft-ért** kelt el 2022. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, felújított, benne **vendégfogadásra 8 db apartman kialakított**, alapterülete 430 m², fajlagos eladási ár **325.581,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 24. fsz. 2. sz. alatti (4865/A/2 hrsz), műhely ingatlan-nyilvántartási megnevezésű **üzlet 4.748.000,-Ft-ért** kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 14 m², fajlagos eladási ár **339.143,-Ft/m²** 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.: 06-36-324-067 mobil: 06-30-360-1081
Ig.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 2023.06.12			
EGER Belterület 4657 helyrajzi szám		Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Lenkei János utca 2.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill			
. Kivett lakóház, udvar		0	331 0.00
2. bejegyző határozat: 4287/1976.09.24 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.			
3. 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 ²)
EGER belterület 4657/A							
EGER belterület 4657/A/1	3300 EGER Lenkei János utca 2. 1.	lakás	Társasház	0	0	708/1000	221
EGER belterület 4657/A/2	3300 EGER Lenkei János utca 2. 2.	iroda	Társasház	0	0	234/1000	78
EGER belterület 4657/A/3	3300 EGER Lenkei János utca 2.	garázs	Társasház	0	0	58/1000	17

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/25562/2023
2023.04.25

EGER
Belterület 4657/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Lenkei János utca 2. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	78	0 0	234/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 8000/95/1997.10.30

2. bejegyző határozat: 4287/1976.09.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/1992.10.30

jogcím: jogutódlás

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 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 Széchenyi u.



A társasház



Eladóter



Eladóter



Iroda



Labor helység



Tároló



Pince