

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, Széchenyi u. 11. szám alatti, 4585/A/1 hrsz-ú ingatlan értékéről



Az üzlet ingatlan bejáratí része

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
8 számozott oldalból és mellékletekből 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 információk

– Tulajdoni lap-szemle

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

– Földszinti alaprajz (eredeti állapotról)

– Fényképfelvételek (eredeti állapotról)

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a tulajdonában lévő, *Eger, Széchenyi u. 11. sz. földszintjén elhelyezkedő, 4585/A/1 hrsz-ú ingatlan* jelenlegi 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, a társasháztulajdont alapító okirat, a településrendezési eszközök vonatkozó részeinek és a bérleti szerződések 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 Széchenyi István utca 11. földszint.*

Hrsz: 4585/A/1

Fekvés: Belterület

Megnevezés: *üzlet*

Társasház

Terület: *72 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan *Eger város történelmi belvárosában*, a város magas árfekvésű részén, a Széchenyi utcában elhelyezkedő társasház földszinti önálló ingatlana, ingatlan-nyilvántartási megnevezése *üzlet*. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint a telek és az épület *műemléki védelem alatt álló, Vt (településközponti vegyes építési övezet)* 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) eredendően az 1700-as évek elején épült, egy 395 m² kiterjedésű telken, zárt sorúan, az részben alapincézett, kétszintes (földszint + emelet), téglából és döntően tufaköves falazatú, magastetős, cserépfedésű. A környezetben, üzletek, vendéglők, szolgáltató egységek és lakóingatlanok vannak.

Az étkezelés tárgyát a földszinti, 4585/A/1 hrsz-ú ingatlan képezte.

Az üzlet:

Földszinti, közvetlen utcai bejáratú, portállal rendelkező üzlethelyiség, mely bérbeadással hasznosított. A bérlőnek az EVAT Zrt.-vel 2013. évben kötött bérleti szerződésében, de a 2021. évben kötött, 2024. évtől hatályosuló, 2034. évig tartó bérleti szerződésében is kikötött, hogy a bérlő értéknövelő beruházása a bérbeadó, vagy a tulajdonos felé nem érvényesíthető. Az ingatlanban 4-5 éve átalakítás, felújítás történt, az Eger MJV Polgármesteri Hivatala, mint tulajdonos hozzájárulásával, de a hozzájárulásban is kikötött, hogy a hozzájáruló nyilatkozat a tervezett értéknövelő beruházás beszámítására nem jogosítja föl a kérelmezőt. Az ingatlan eredendően üzlettér, női WC, férfi WC, raktár, közlekedő, hulladéktároló, mosdó, beépített szekrény, WC, göngyöleg tároló helyiségekből állt (lásd eredeti földszinti alaprajz), de a bérlő a belső burkolatokat, szerelvényeket, nyílászárókat, válaszfalakat elbontotta, így *jelenleg az ingatlan egy helyiségből, egy vendégtérből áll*, az ingatlanhoz

egyéb helység nem tartozik, vizes blokk nincs. A helység részben álmennyezetrel ellátott síkfödém, részben boltíves kialakítású, szabad belmagasság 3,1-3,9 m. A burkolatok felületképzések tetszetősek, jó műszaki állapotúak, a bejárati ajtó, portál avult, üvegezett faszerkezet. A fűtés központi fűtés, lemezzradiátort hőleadókkal, de a gázkazán az értékelt ingatlanon kívül elhelyezett. A világítástechnika korszerű, de a mérőóra az ingatlanon kívüli elhelyezett, a vezetékes vízellátás is a szomszédos ingatlanon keresztül történik, *az ingatlan közműfüggőségben van.* A helységben egy kiszolgáló pult, asztalok és székek elhelyezettek. *Általános műszaki állapot jó,* viszont a lábazat salétromos, folyamatos karbantartást és eltakarást igényel, a téglaboltív egy részén szerkezeti repedés látható.

Nettó alapterület: 72 m^2

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

24.302.000,-Ft-ban,

* jav.: L. G.
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

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

$$72 \text{ m}^2 \times \overset{* 337.524}{375.027} \text{ Ft/m}^2 = 24.301.728,-\text{Ft}$$

kerekítve: **24.302.000,-Ft**

A megállapított érték az ingatlan kiürített állapotára vonatkozó, a be nem épített berendezési tárgyak (pult, bútorzat) 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 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:

Tetszetős, jó belső műszaki állapot: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők:

Közműfüggőség, vizesblokk hiánya, önálló használhatóság: - 15 %

Korrektíós tényezők összesen: - 5 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: 337.524,-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 értékadatok:

- 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 12.

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

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
8 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK

Kezdőlap

Szolgáltatások

Keresési mód
választásKeresési feltétel
megadásaIngatlan
választás

Dokumentum

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 2023.06.11			
EGER Belterület 4585 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap		
3300 EGER Széchenyi István utca 11. "felülvizsgálat alatt"			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/			
min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
. Kivett lakóház, udvar	0	395	0.00
2. Műemlék			
7. bejegyző határozat: 32986/1994.03.07 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.			
8. 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 4585/A							
EGER belterület 4585/A/1	3300 EGER Széchenyi István utca 11. földszint.	üzlet	Társasház	0	0	312/1000	72
EGER belterület 4585/A/2	3300 EGER Széchenyi István utca 11. földszint 1.	lakás	Társasház	2	0	267/1000	62
EGER belterület 4585/A/3	3300 EGER Széchenyi István utca 11. 1. emelet 2.	lakás	Társasház	1	0	189/1000	44
EGER belterület 4585/A/4	3300 EGER Széchenyi István utca 11. 1. emelet 3.	lakás	Társasház	2	0	232/1000	54

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30238/2023

2023.05.17

EGER**Belterület****4585/A/1 helyrajzi szám****társasház különlap**

3300 EGER Széchenyi István utca 11. 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	72	0 0	312/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1996

2. bejegyző határozat: 32906/1994.03.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 33656/1991.05.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 32906/1994.03.07

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

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 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 Széchenyi u.



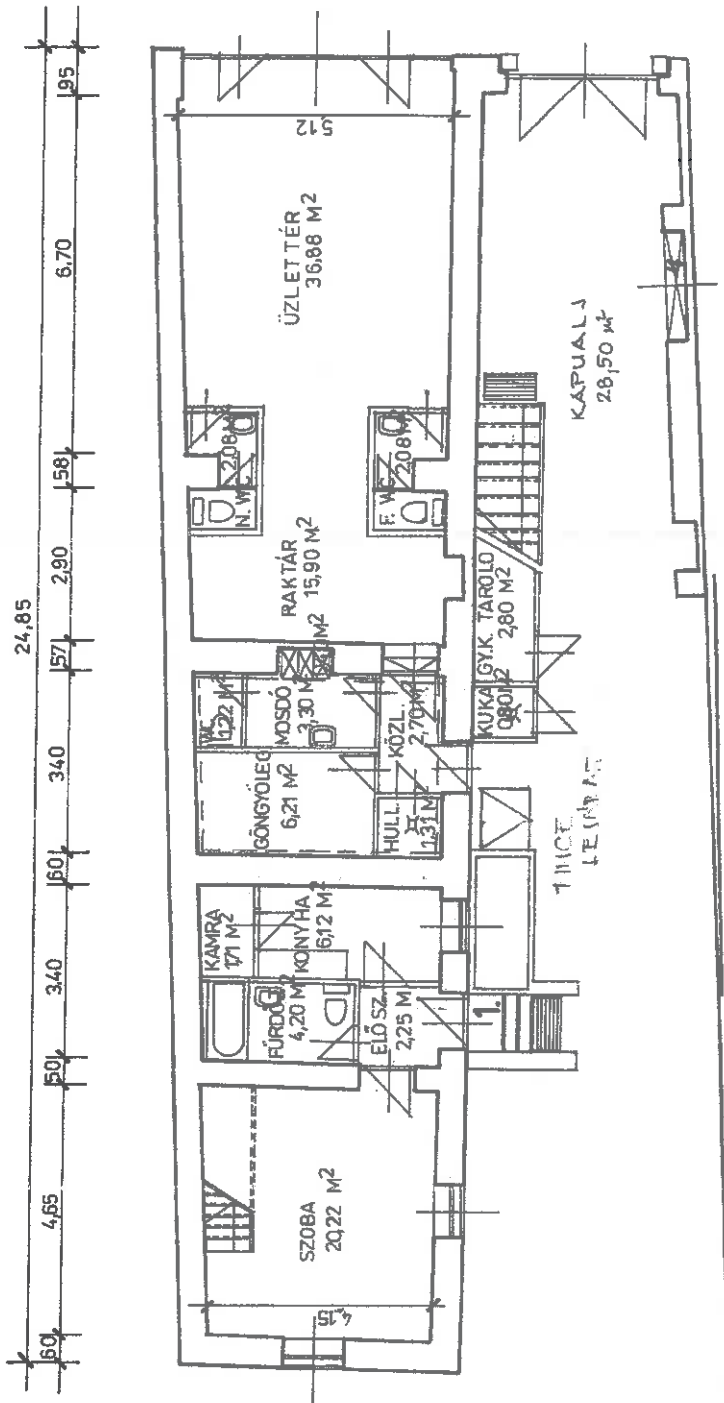
Az üzlet bejárata



Vendégtér



Vendégtér



FS ZT. 1 ajtó

ő. BABLONKAI SÁNDORNÉ 61,70 M²

ÜZLET

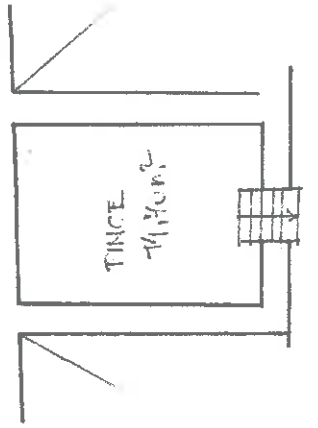
SHERY PRESSÓ 72,08 M²

Az épület ezen terv szerinti megvalósu
Időzt igazolom.
1994 FEB 23
Eger.



EXAI Építészeti és Építészeti Kft.	FELMÉRÉSI RAJZ	
	ÉRTÉKESÍTÉSI DOKUMENTÁCIÓ	
FELMÉRŐ: MATINA	EGER	
RAJZOLÓ: TRIEB	SZÉCHENYI U 11.	
1998. JANUÁR 14.	F-1	
M= 1:100	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	

Eredeti állapot





Utcaképek



Felújítás előtti állapotok



Falvizesedés részletek



Eredeti állapot