

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. u. 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@chello.hu

SZAKVÉLEMÉNY

az

**Eger, Köztársaság tér 10. sz. alatti
ingatlan értékéről**



Az ingatlan a Köztársaság tér felől

Megbízó: Eger MJV Önkormányzata

Eger Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
9 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

3.1. Regionális helyzet

3.2. Közművesítettség

3.3. A telek

3.4. Felépítmények

3.5. Használat, használhatóság

4. Érték-megállapítás

4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

5.1. Értékbefolyásoló tényezők

5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

– Tulajdoni lap-szemle

– Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKÉLÉSI FORMA

Eger MJV Önkormányzata megbízott, hogy a tulajdonában lévő, *Eger, Köztársaság tér 10.* szám alatti ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről. Kért értékelési forma: *forgalmi (piaci) érték.*

A szakvélemény elkészítéséhez 2020. szeptember 29-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, felépítményi alapterületek felmérésével, a hatályos településrendezési eszközök tartalmának tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével. A méréseket BOSCH DLE 150 Laser típusú műszerrel végeztem.

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 Köztársaság tér 10.*

Hrsz: 9174

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *pártház*

Terület: *641 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: Forgalmi értéket befolyásoló nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan **Eger város délnyugati külvárosában** (Lajosváros), a város centrumától távol helyezkedik el, a Köztársaság tér és a Kassai u. sarkán, a hatályos, a 4/2016.(II.26.) Ök rendelettel jóváhagyott SZT és HÉSZ tartalma szerint **Lke** (kertvárosias lakóövezet) szabályozással. Az ingatlan közvetlen környezetében egészségügyi intézmény, templom és lakóingatlanok (kertes családi házak) vannak. A város ingatlanforgalma élénk, ingatlanárak magasak, bár a koronavírus járvány miatt a forgalom valamelyest megtorpant.

3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan **teljesen közművesített**, elektromos árammal (380 V is) vezetékes vízzel, vezetékes gázzal ellátott, szennyvízhálózatra rákötött, a mérőórák a helyükön vannak, a rendszerek üzemképesek. Az utcák (Köztársaság tér, Kassai u.) burkoltak, közvilágítottak, gyalogjárdák vannak, az ingatlan körül parkolási lehetőség adott.

3.3. A telek:

Közel szabályos téglalap alakú, közel sík, két utcafrontos, összesen 48 m (26 + 22) széles utcafrontú, kerített, **641 m²** kiterjedésű **beépített terület**. Talaj bolygatott erdőtalaj formáció, agyag felszíni kötöttséggel.

3.4. Felépítmények:

A telken egy **épület** és **egyéb felépítmények** épültek.

Az épület:

Az 1980-as évben épült hagyományos építési móddal, szabadon állóan, pártház funkcióra. Az épület egyszintes, pincézetlen, magas tetős. Körűtő falazat hőszigetelés nélküli 36 cm vastag téglá, klinger burkolattal,

az oromfalak fa lambériával burkoltak, a belső válaszfalak km. téglából készültek. A földem az épület keleti felében vasbeton palló, az épület nyugati felében földem nem készült. A tető összetett, szintben eltoltt két féltető, héjazat hullámpala. Padlóvonal magasság + 30 - 50 cm, szabad belmagasság az előtérben 2,6 m, az épület keleti felében 3,0 m, a tanácsteremben 4,0 m (középbeltmagasság), a galériában 2,3 m (középbeltmagasság).

Az épület helyiségei:

Fedett előtér:	(sim. beton) 2,8/2	1,4 m ²
Szélfogó:	(metlaki)	5,3 m ²
Előtér:	(metlaki)	26,3 m ²
Közlekedő:	(metlaki)	8,5 m ²
WC-előtér:	(metlaki)	2,8 m ²
WC-zuhanyzó:	(metlaki)	4,7 m ²
Teakonyha:	(metlaki)	2,3 m ²
WC-előtér:	(metlaki)	2,9 m ²
WC-pisoár:	(metlaki)	5,2 m ²
Iroda:	(PVC)	15,0 m ²
Iroda:	(PVC)	25,0 m ²
Iroda:	(PVC)	20,1 m ²
Tanácsterem:	(parketta)	61,0 m ²
Galéria:	(parketta) 33,2/2	<u>16.6 m²</u>
alapterület összesen:		197,1 m ²
kerekítve:		197 m²

Az aljzatburkolatok kisebb hibáktól eltekintve megfelelő állapotúak, csak a tanácsterem parkettáján látható mintegy négyzetméteren korhadás. Az ablakok dupla üvegezésű, megfelelő állapotú fa szerkezetek, csak újramázolást igényelnek, az ablakokon árnyékolók nincsenek. A bejárati

ajtó szimpla üvegezésű fémszerkezet, a belső ajtók típus fa szerkezetek, az előtér és a tanácsterem között 7 m széles, fa szerkezetű harmonika ajtó készült. Fűtés parapet kiszellőztetésű gázkonvektorokkal történik, meleg vizet bojler szolgáltat. A falak festettek, a tanácsterem és a galéria mennyezete lambériázott, az egyik irodában a mennyezetről mintegy fél négyzetméter vakolat levált, az egyik vécében és egy iroda mennyezetén látható kismértékű, 1-1,5 mm nyílású vakolati repedés. A galériába fa szerkezetű lépcsőn lehet feljutni. A vizes blokkok és a teakonyha fala csempézett, a vizes blokkok szerelvényezettek, mosdók, zuhanyzó, vécék, pisoárok, beépítettek, jó állapotúak, a teakonyhába gáztűzhely, hideg-melegvizes mosogató beszerelt. A tető, a fedés, az esőeresz csatornázat jó állapotú, bár a fedés anyaga (hullámpala) ma már veszélyes hulladéknak minősül. Az épület hőtechnikája kedvezőtlen a tető kialakítása, a körítő falazat vastagsága és a térhatároló nyílászárók minősége miatt. Az épület bár már nem korszerű, összességében megfelelő-jó műszaki állapotú, lábazati nedvesedés, szerkezeti repedés sehol nem látható.

Egyéb felépítmények:

Az ingatlan beton elemes lábazaton álló vaskerítéssel kerített, fémszerkezetű gyalogos bejáróval. A lábazat elemei több helyen kimozdultak, kifagyottak, a fémszerkezetek korrodálódottak.

Az épület körüli beton járda több helyen repedt, kifagyott, az épület falától elvált.

Az udvar gyepesedett, termő gyümölcsfákat és díszcserjéket nevel.

3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan Eger város külvárosában, a város centrumától távol elhelyezkedő, eredetileg pártház funkcióra épült ingatlan, mely később közösségi és egészségügyi célra használt, jelenleg kiürített, használaton kívüli. Az ingatlan kerített, teljesen közművesített. Az épületben nagy előtér, tágas tanácsterem, irodák és vizes blokkok kialakítottak. Az épület bár már nem korszerű, kisebb hibáktól eltekintve megfelelő-jó műszaki állapotban van. *Alternatív hasznosítási lehetőségek adóttak*, az ingatlan

több, különböző vállalkozás céljára (cégközpont, iroda, kereskedelem, műhely, szálló, stb., belső átépítéssel lakás, lakások) alkalmas.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

44.607.000,-Ft-ban,

azaz, negyvennégy millió-hatszázhetezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

$$197 \text{ m}^2 \times 226.433, \text{-Ft/m}^2 = 44.607.301, \text{-Ft}$$

kerekítve: **44.607.000,-Ft**

4.1. Értékelésmenet (összehasonlító értékadatokon alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan épülete alapterületére vetített fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	elad. ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	épület	125	43.300.000,-	288.667,-
szerződés	épület	184	48.000.000,-	260.870,-
szerződés	épület	150	32.000.000,-	213.330,-
szerződés	épület	150	31.000.000,-	206.667,-
szerződés	épület	135	30.000.000,-	222.222,-

átlag: 238.351,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 238.351,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

– Az épület kedvezőtlen hőtechnikája: - 5 %

Korrekciós tényezők összesen: -5 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 226.433,-Ft/m².

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, övezeti besorolás, közműhelyzet, kiterjedések, alapterületek, a felépítmények kora, műszaki állapota, alkalmazott épületszerkezetek, korszerűség, használat, használhatóság, forgalomképeség, ingatlan-forgalmi adatok.

5.2. Összehasonlító értékek:

- Az **Eger**, Frank T u. 2. sz. alatti (6473 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **43.300.000,-Ft**-ért kelt el 2019. évben. Az ingatlan **külvárosi** (Tihamér) fekvésű, teljesen közművesített, a telek 652 m² kiterjedésű, az épület egyszintes, vegyes (tufakő és tégl) falazatú, cserépfedésű, 150 m² alapterületű, gázfűtésű, részben felújítandó műszaki állapotú, az ingatlan kereskedelmi funkciójú volt. Az épület alapterületére vetített fajlagos eladási ár **288.667,- Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Bajza J. u. 18. sz. alatti (10063 hrsz), **lakóház, egyéb épület** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **48.000.000,-Ft**-ért kelt el

- Az **Eger**, Bajza J. u. 18. sz. alatti (10063 hrsz), **lakóház, egyéb épület** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **48.000.000,-Ft**-ért kelt el

2019. évben. Az ingatlan **külvárosi** (Csákó) fekvésű, teljesen közművesített, a telek 645 m² kiterjedésű, az épület egyszintes, vegyes (tufakő és tégl) falazatú, cserépfedésű, 184 m² alapterületű, gázfűtésű, megfelelő műszaki állapotú, az ingatlan lakó és kereskedelmi funkciójú. Az épület alapterületére vetített fajlagos eladási ár **260.870,- Ft/m²** volt.

- Az **Eger**, Egri u. 70. sz. alatti (1240 hrsz), **lakóház, udvar, műhely** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **32.000.000,-Ft**-ért kelt el 2019. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű (felnémet), teljesen közművesített, a telek 2.088 m² kiterjedésű, az épület egyszintes, tégl falazatú, cserépfedésű, 150 m² alapterületű, gázfűtésű, felújított műszaki állapotú, az ingatlan iroda és műhely funkciójú. Az épület alapterületére vetített fajlagos eladási ár **213.330,- Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Király u. 8. sz. alatti (7405 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **31.000.000,-Ft**-ért kelt el 2019. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű (Hatvani hóstya), teljesen közművesített, a telek 357 m² kiterjedésű, az épület egyszintes, vegyes (tufakő és tégl) falazatú, cserépfedésű, 150 m² alapterületű, gázfűtésű, részben felújítandó műszaki állapotú, az ingatlan kereskedelmi funkciójú. Az épület alapterületére vetített fajlagos eladási ár **206.667,- Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Attila u. 6. sz. alatti (8619/1 hrsz), **lakóház, udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű lakóingatlan **30.000.000,-Ft**-ért kelt el 2020. évben. Az ingatlan **külvárosi** (Lajosváros) fekvésű, teljesen közművesített, a telek 505 m² kiterjedésű, az épület egyszintes, vegyes (tufakő és tégl) falazatú, cserépfedésű, 135 m² alapterületű, gázfűtésű, részben felújítandó műszaki állapotú, lakó funkciójú. Az épület alapterületére vetített fajlagos eladási ár **222.222,- Ft/m²** volt.

Eger, 2020. október 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: 06-30-360-108
 Ia.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
 9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK: Megbízó 2 pld.
 Irattár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S0680/2020

2020.09.14

EGER

Szektor : 53

Belterület 9174 helyrajzi szám

3300 EGER Köztársaság tér 10. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett pártház	0	641	0.00	

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48272/2005.10.07

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

6. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30709/3/2017/2016.12.21

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: EGERI KÖZSZOLGÁLTATÁSOK VÁROSI INTÉZMÉNYE

cím: 3300 EGER Bem tábornok utca 3.

törzsszám: 15379913

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55630/2012.08.01

Vezetékjog

26 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.28 18:29:11

Helyrajzi szám EGER belterület 9174

Megrendelés szám: 1276051/4/2020

Méretarány: 1 : 1000



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 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 Köztársaság tér (részlet)



Az ingatlan délnyugat felől



Az ingatlan a Kassai u. felől



Az épület északnyugat felől



Az épület bejárata



Előtér



Iroda



Iroda



Vizes blokk



Vizes blokk



Tanácsterem



Tanácsterem



Galéria



Galéria