

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, 6622 hrsz-ú ingatlan telkének fajlagos értékéről, valamint a rajta
lévő önkormányzati tulajdonú épület értékéről**



A Deák Ferenc utca

Megbízó: Eger MJV Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

2 példányban készült,
10 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 1 pld.
Irattár 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. Az épület

3.5. Használat, használhatóság

4. Érték-megállapítások

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 (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 6622 hrsz-ú ingatlan telkének fajlagos értékét, valamint a telken elhelyezkedő, önkormányzati tulajdonú épület értékét* állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás. Kért értékelési forma: *forgalmi* (piaci) *érték*.

A forgalmi érték megállapításához 2019. január 24-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a felépítményi alapterületek felmérésével, a hatályos településrendezési eszközök tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével. A méréseket BOSCH DLE 150 Laser típusú műszerrel végeztem. A szemlét Bátonyi Zoltán, az EKVI munkatársa segítette.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Mellékelt tulajdoni lap szemle szerint.

Megjegyzés: Az ingatlan természetben a Deák F. utca 19. szám alatti. Az ingatlan-nyilvántartási térképen, a telek északkeleti sarkában feltüntetett két melléképület a természetben már nincs, azok elbontottak.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan az élénk ingatlanforgalmú, magas árfekvésű *megyeszékhely külvárosában*, a Hatvani-hóstyá északi részén, a belvároshoz közel helyezkedik el, a Deák F. utcában, a Deák F. utca és a Stadion utca sarkán. Az ingatlan a hatályos, a 4/1016. (II. 26.) számú Önkormányzati rendelettel érvénybe léptetett Hatvani-hóstyá Szabályozási terv tartalma szerint *Lk 2 Z-40-7,5-500* (lakóövezet) szabályozású, és *H1*

(helyi védelem alatt álló). Az ingatlan közvetlen környezetében óvoda, szolgáltató egységek és lakóingatlanok vannak.

3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan *teljesen közművesített*, elektromos árammal, vezetékes vízzel, vezetékes gázzal ellátott, szennyvízhálózatra rákötött.

3.3. A telek:

Keleti lejtésű, kerített, szabálytalan ötszög alakú, két, összesen 80 m széles utcafrontú, 2.207 m² kiterjedésű beépített terület.

3.4. Az épület:

Eredendően az 1910-es évek elején épült, hagyományos építési móddal, szabadon állóan. Időközben az épületben belső átalakítások és felújítások is történtek. Az épület alapincézett, kétszintes (földszint + emelet), magas tetős. Körítő falazat 45 cm vastag téglafalazat, födémek beton födémek, a zárófödém alúl-fölül borított fa gerendázat. A tető állószékes hagyományos fa ácsolat, héjazat síkpala. A földszint padlóvonal magassága +1+2,4 m, szabad belmagasság a pinceszinten 2,4 m, a földszinten 3,5 m, az emeleten 3,4 m.

Az épület helyiségei:

A pinceszint, mivel az épület tereplépcsőbe épült részben pince, részben alagsor.

Pinceszint: (sim. beton, PVC, mozaiklap, mettlachi) 160,0 m²

Földszint:

Előtér:	(kerámia)	9,8 m ²
WC-kézmósó:	(kerámia)	4,7 m ²
WC-kézmósó:	(kerámia)	3,1 m ²

A SZAKVÉLEMÉNY:

2 példányban készült,
10 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 1 pld.
Irártár 1 pld.

Közlekedő:	(kerámia)	23,0 m ²
Iroda:	(PVC)	19,9 m ²
Iroda:	(PVC)	28,7 m ²
Iroda:	(PVC)	25,0 m ²
Tároló:	(sim. beton)	1,0 m ²
Öltöző:	(PVC)	14,7 m ²
Közlekedő:	(kerámia)	12,7 m ²
Iroda:	(parketta)	15,1 m ²
Öltöző-WC:	(kerámia)	5,2 m ²
Lépcsőtér:	(mozaiklap)	<u>16,7 m²</u>
	összesen:	179,6 m ²
	kerekítve:	180 m²

Emelet:

Közlekedő:	(kerámia)	15,0 m ²
Iroda:	(PVC)	7,9 m ²
Iroda:	(PVC)	20,1 m ²
Iroda:	(PVC)	16,7 m ²
Iroda:	(parketta)	19,8 m ²
Iroda:	(parketta)	29,5 m ²
Veranda:	(PVC)	15,4 m ²
WC-kézmósó:	(PVC)	4,7 m ²
Iroda:	(PVC)	9,6 m ²
Iroda:	(PVC)	12,6 m ²
Iroda:	(parketta)	25,0 m ²
Tároló:	(sim. beton)	<u>1,0 m²</u>
	összesen:	177,3 m ²
	kerekítve:	177 m²

Az épület eredendően már 100 éves körüli, de az elsődleges épületszerkezetek (külső szemrevételezés alapján) még megfelelő állapotúak, nedvesedés csak a pinceszinten látható, kisebb szerkezeti repedések csak az emeleten vannak. A pinceszint nedvesedik, vakolat és festés leválások láthatóak, a szerelvények többsége hiányzik leszerelt. Az épület külső részén jelentős vakolatleválások láthatóak, az ereszdeszkázat több helye korhad. Az aljzatburkolatok változatos állapotúak, az ablakok mázolt, kétszárnyú fa szerkezetek, több vetemedettek, nem nyitható, a veranda ablakai csak szimpla üvegezésűek. A belső ajtók típus fa szerkezetek, néhány ajtószárny hiányzik, az ajtók többségéből a kilincs- és zárszerkezet kiszerelt, hiányzik. Az épület fűtése központi fűtés volt, gázkazánról történt, radiátor hőleadókkal, de a kazán és valamennyi radiátor hiányzik, leszerelt. A földszinti és emeleti részen a szerelvények többsége hiányzik, hiányoznak csapok, kézmosók, a világítótestek, kapcsolók, dugaszoló aljzatok és vezetékszakaszok is. A tetőszerkezet jó állagú, de a héjazat (síkpala) elérett, a padláson már beázás nyomok láthatóak.

3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan a deák utcai, valamikori tisztviselői villasor egyik villája. Időközben a telekre négy kis üzlethelység is épült. A főépület 5-6 éve használaton kívüli, előtte szociális gondozóként működött, a pinceszinten berendezett konyhával. Az épület teljesen közművesített, de igen idős, teljes felújításra szoruló, kifosztott, kedvezőtlen, nagy belmagasságú. A telek egy részét a szomszédos óvoda használja. Az épület jelenlegi állapotában, raktározáson kívül semmilyen funkciót nem tud ellátni.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁSOK

Főntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbecsítő tényezők és ingatlanforgalmi adatok figyelembevételével a telek fajlagos forgalmi értékét és az épület forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg, s javaslom figyelembe venni:

A telek fajlagos forgalmi értéke: 50.000,-Ft/m²,

azaz ötvenezer 00/100 forint/m².

Az épület forgalmi értéke:

Pinceszint: $160 \text{ m}^2 \times 25.000,-\text{Ft/m}^2 = 4.000.000,-\text{Ft}$

Földszint + emelet: $365 \text{ m}^2 \times 91.200,-\text{Ft/m}^2 = 33.288.000,-\text{Ft}$

összesen: *37.288.000,-Ft,*

azaz harminchétmillió-kettőszáznyolcvannyolcezer 00/100 forint.

A megállapított értékek nettók, áfa-t nem tartalmaznak.

4.1. Értékelésmenet (összehasonlító értékek alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan telke fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékek:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	telek	427	26.000.000,-	60.890,-
szerződés	telek	645	29.000.000,-	44.961,-
szerződés	telek	321	20.000.000,-	62.305,-
szerződés	telek	1.440	45.000.000,-	31.250,-
			átlag:	49.852,-

Az értékelt telek fajlagos értéke: 49.852,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0%

Értékcsökkentő tényezők: 0 %

Korrektíós tényezők összesen: 0 %

Az értékelt telek korrigált fajlagos forgalmi értéke: 49.852,-Ft/m², kerekítve 50.000,-Ft/m².

Az értékelt épület fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékek:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	épület	180	15.500.000,-	86.111,-
szerződés	épület	672	65.630.000,-	97.664,-
szerződés	épület	125	14.000.000,-	112.000,-
szerződés	épület	180	24.000.000,-	133.333,-
			átlag:	107.277,-

Az értékelt épület fajlagos értéke: 107.277,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Műszaki állapot, épületszerkezetek hiánya: - 15 %

Korrektíós tényezők összesen: - 15 %

Az értékelt épület korrigált fajlagos forgalmi értéke:

107.277,-Ft/m² × 0,85 = 91.185,-Ft/m², kerekítve 91.200,-Ft/m².

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, övezeti besorolás, közműhelyzet, kiterjedések, alapterület, a felépítmény kora, műszaki állapota, alkalmazott épületszerkezetek, korszerűség, használat, használhatóság, forgalomképesség, ingatlan-forgalmi adatok, jelenlegi piaci viszonyok.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az *Eger*, Almagyar u. 14. szám alatti, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, ingatlan 41.500.000,-Ft-ért kelt el 2017. évben. Az ingatlan teljesen közművesített, belváros közeli, a telek 427 m², a rajta álló épület építési hibás, 180 m² alapterületű. Az eladási áron belül a telek eladási ára 26.000.000,-Ft, azaz *60.890,-Ft/m²*, az épületé 15.5000.000,-Ft, azaz *86.111,-Ft/m²* volt.
- Az *Eger*, Bajcsy Zs. u. 15. szám alatti, üzlet ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, ingatlan 65.630.000,-Ft-ért kelt el 2017. évben. Az ingatlan teljesen közművesített, belvárosi, az épület idős, teljes felújítást igénylő, 672 m² alapterületű. Fajlagos eladási ár *97.664,-Ft/m²* volt.
- Az *Eger*, Bajza J. u. 18. szám alatti, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, ingatlan 48.000.000,-Ft-ért kelt el 2018. évben. Az ingatlan teljesen közművesített, külvárosi, a telek 645 m², a rajta álló épület idős, tufakő falazatú, 125 m² alapterületű, nagy melléképület is van. Az eladási áron belül a telek eladási ára 29.000.000,-Ft, azaz *44.961,-Ft/m²*, az épületé 14.000.000,-Ft, azaz *112.000,-Ft/m²* volt.
- Az *Eger*, Mária u. 24. szám alatti, beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, építési telek 20.00.000,-Ft-ért kelt el 2018. évben. A telek teljesen közművesített, belváros közeli, 321 m² kiterjedésű. Fajlagos eladási ár *62.305,-Ft/m²* volt.
- Az *Eger*, Mindszenty G. u. 8. szám alatti, beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, építési telek 45.000.000,-Ft-ért kelt el 2018.

évben. A telek teljesen közművesített, külvárosi, 1.440 m^2 kiterjedésű. Fajlagos eladási ár $31.250,-\text{Ft/m}^2$ volt.

- Az *Eger*, Kolozsvári u. 22. szám alatti, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, ingatlan $38.000.000,-\text{Ft}$ -ért kelt el 2018. évben. Az ingatlan teljesen közművesített, külvárosi, a telek 670 m^2 , a rajta álló épület kétszintes, téglafalazatú, részben alápincézett, átlagos állapotú, 180 m^2 alapterületű, melléképület is van. Az eladási áron belül az épület eladási ára $24.000.000,-\text{Ft}$, azaz $133.333,-\text{Ft/m}^2$ volt.

Eger, 2019. január 28.



Lónyai György

mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
Ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi és földhasználati
igazságügyi szakértő
3300 Eger, Mátyás kör. u. 35.
Tel.: 06-36-324-087 mobil: 06 30-360-1081
Irá. sz.: 271105 Nyilv. sz.: 3377

6. MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egeri Járási Hivatal

3301 Eger Bartókzy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6761/2019

2019.01.23

EGER

Szektor : 54

Belterület 6622 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

szélességi és/kivett megnevezés/

min. e

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k.Éill.

alrészlet adatai

kat. jöv.

ha m2 k.Éill.

Kivett speciális intézet, üzlet

0

2207

0.00

6. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

LEÍRÁS

4. tulajdoni hányad: 25/4364

bejegyző határozat, érvényességi idő: 47010/1993.12.29

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Papp József

szül. : 1947

a.név : Balázs Anna

cím : 3300 EGER Sétány utca 1

5. tulajdoni hányad: 25/4364

bejegyző határozat, érvényességi idő: 47010/1993.12.29

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Papp Józsefné

sz.név: Kárpáti Mária

szül. : 1953

a.név : Kálmán Mária

cím : 3300 EGER Padlás János utca 1

11. tulajdoni hányad: 4172/4364

bejegyző határozat, érvényességi idő: 41458/1994.10.12

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 38951/1991.12.06

jogcím: részbeni átírás tulajdoni hányad: 0/1 41458/1994.10.12

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROSI KÖRNYEZET

cím: 3300 EGER Dobó tér

törzsszáma: 15379841

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járati Hivatal
3301 Eger Barkóczy F u. 7 Pf. 14.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle száma

Megrendelés szám: 30003/6761/2019

2019.01.23

Szektor : 52

EGER

Belterület 6622 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 42/4364

bejegyző határozat, érkezési idő: 41458/1994.10.12

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Istvánné

sz.név: Baranovszki Mária

szül. : 1946

a.név : Mankolecs Mária

cím : 3300 EGER Munkás utca 50

17. tulajdoni hányad: 36/4364

bejegyző határozat, érkezési idő: 46435/2015/2014.03.10

jogcím: vétel 34425/2014.03.10

utalás: II /6-7.

jogállás: tulajdonos

név : Oláh Mikollett Ildikó

sz.név: Oláh Mikollett Ildikó

szül. : 1980

a.név : Nagy Ildikó

cím : 3300 EGER Csák Ferencc utca 8. MZ. 1.

18. tulajdoni hányad: 64/4364

bejegyző határozat, érkezési idő: 36361/2012.08.22

jogcím: vétel

utalás: XI /16.

jogállás: tulajdonos

név : Borontai Petra

sz.név: Borontai Petra

szül. : 1997

a.név : Zsóka Mária

cím : 3300 EGER Keglavich út 1

H. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42331/2001.08.02

Önálló szöveges bejegyzés a jogcímek megnevezését az érkező intézkedéssel, az érkező intézkedéssel és
üzenetek-re változtatva

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 65687/2012.11.22

Vezetéknév

59 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogcím:

név: ZSÓKA M. KFT. törzsszáma: 13804495

cím : 3300 EGER Dózsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.23 14:01:42

Helyrajzi szám: EGER belterület 6622

Megrendelés szám: 7/149/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23964440002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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*.



Az ingatlan délnyugat felől



Az épület homlokzata



Az épület észak felől



Az épület kelet felől



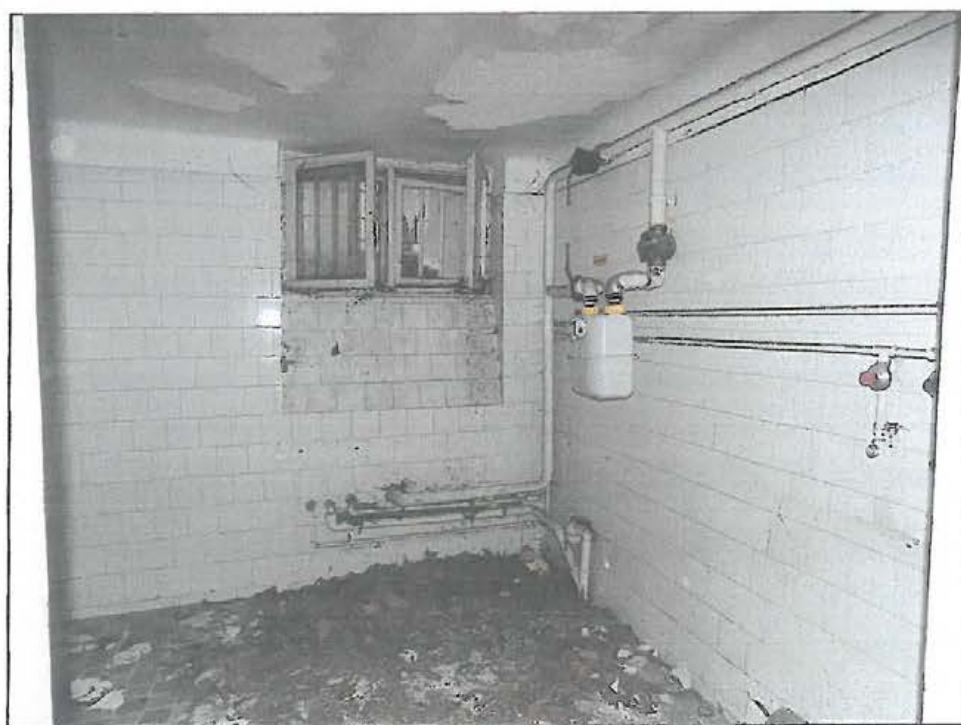
Pinceszint



Pinceszint



Pinceszint



Pinceszint



Földszint



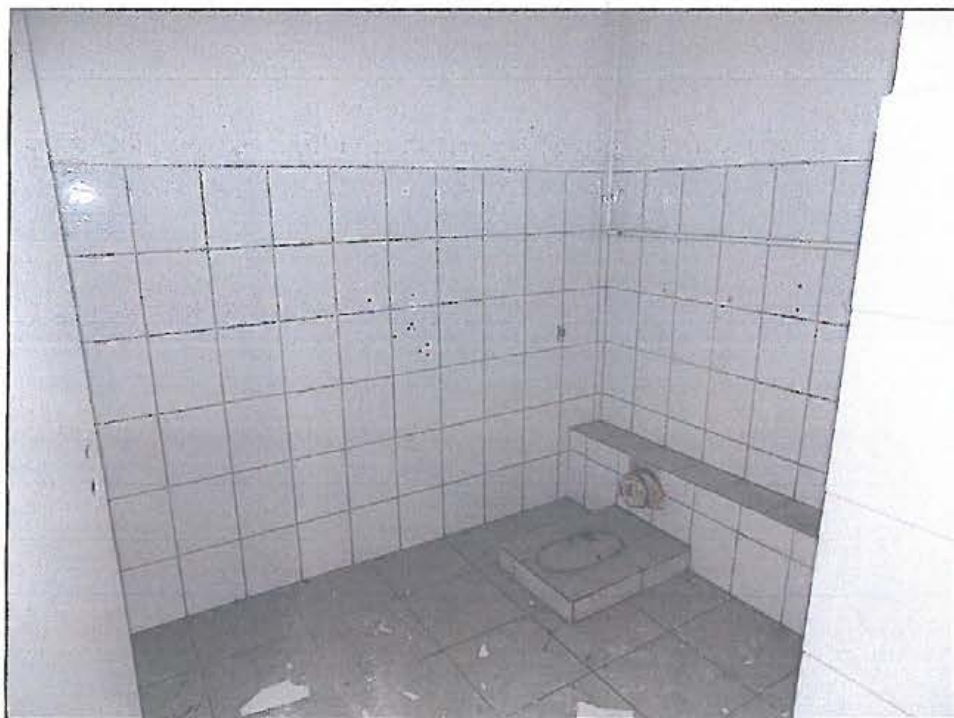
Földszint



Földszint



Földszint



Földszint



Lépcsőház



Emelet



Emelet



Emelet



Emelet



Az udvar



Az udvar

