

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

ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS

az

**Eger, Farkasvölgy u. 2. sz. alatti, 7995 hrsz-ú, óvoda ingatlan-
nyilvántartási megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről**

Az ingatlant értékeltem 2020. év december 16-án összehasonlító értékadatok alapján, összehasonlító módszerrel 49.677.000,-Ft forgalmi értéken, az alábbi részletezéssel:

Telek (beépítve): 1.434 m² 28.720.000,-Ft

Felépítmény: 336 m² 20.957.000,-Ft

Az ingatlant 2021. augusztus 25-én ismételten megsemléltem.

Az ingatlan továbbra is használaton kívüli, azon időközben karbantartás, felújítás, beruházás nem történt.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nincs.

A város ingatlanforgalma élénk, az ingatlanárak emelkedőek. Az elmúlt időszakban a nem lakóingatlanok áremelkedése mintegy évi 6 %-ra becsülhető. Tekintettel az eltelt időszak rövidségére, az ingatlan telkének

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,
2 számozott oldalból áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irattár 1 pld.

jelenlegi forgalmi értékét (beépítetten) az eredeti érték 4 %-kal növelt értékén, azaz:

$$28.720.000,-\text{Ft} \times 1,04 = 29.868.800,-\text{Ft}$$

kerekítve: **29.869.000,-Ft**,

azaz huszonkilencmillió-nyolcszázhatvankilencezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

A felépítmények áremelkedése - tekintettel azok korára, műszaki állapotára és műszaki tartalmára, valamint a folyamatos avulásra (amortizáció) - nem állapítható meg, így a felépítmények jelenlegi értékét az eredeti értékkel azonosan, **20.957.000,-Ft**-ban,

azaz húszmillió-kilencszázötvenhétezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

Jelenlegi forgalmi érték így: **29.869.000,-Ft + 20.957.000,-Ft = 50.826.000,-Ft**,

azaz ötvenmillió-nyolcszázhuszonhatezer 00/100 forint.

Ezen értékaktualizálás csak az eredeti szakvéleményekkel együtt érvényes, és értelmezhető.

Eger, 2021. augusztus 26.



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