

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. út 35.

ingatlan-értékbecslési, földminősítési,
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. 42. földszint 2. sz. alatti, 4857/A/2 hrsz-ú üzlet
ingatlan értékéről**



Az üzlet homlokzata

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

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 törzslap-szemle

– Társasházi információk

– Tulajdoni lap-szemle

– Alaprajz

– 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, *Széchenyi u. 42. fsz. 2. szám alatti, 4857/A/2 hrsz-ú ingatlan* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2024. február 27-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a társasház alapító okirat 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 42. földszint. ajtó: 2.*

Hrsz: 4857/A/2

Fekvés: belterület

Megnevezés: *üzlet*

Társasház

Terület: *45 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan *Eger város történelmi belvárosában, a város főutcáján*, a Széchenyi utcában elhelyezkedő társasház egyik önálló ingatlana. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint az épület *Vt* (településközponti vegyes építési övezet) szabályozású.

A város ingatlanforgalma a stagnálást követően *élénkülő*, az ingatlanárak *magasak*.

Az épület eredendően az 1900-as évek elején, egy 717 m² kiterjedésű telken, eklektikus stílusban épült polgári ház. A ház háromszintes (földszint + emelet + tetőtér), magas tetős, városképi jelentőségű, de nem műemlék. Az épület a Széchenyi utca felől és a patakparti sétány felől is bejárható, körítő falazata 70-90 cm vastag vegyes (tufakő és tégl) falazat, a födémek tégl boltívek. Az épületben (társasházban) 6 önálló ingatlan, a földszinten üzlethelyiségek, az emeleten és a tetőtérben lakások kialakítottak. A társasház környezetében középiskolák, kórház, piac, szolgáltató és kereskedelmi egységek, taxiállomás, valamint lakóingatlanok vannak.

Az étékelés tárgyát a földszint 2. sz. alatti, 4857/A/2 hrsz-ú üzlet képezte.

Az üzlet:

Az üzlet közvetlenül az utca felől, de a kapualjból két ajtón is bejárható helységcsoport, mely egy üzlettérből és az azt kiszolgáló helyiségekből (raktár, vizesblokk) áll, a csúcs belmagasság 3,7 m. Az üzlet valamennyi közműre rákötött (3 fázisú áram is), fűtést 2 db kémény kiszellősítésű gázkonvektor biztosít, meleg vizet villanybojler szolgáltat. Az aljzatburkolatok megfelelő állapotúak, az üzlettérben működő, a raktár részben laminált parketta, a vizesblokkban mettlachi. A nyílászárók fa szerkezetűek, a WC, kézmosó, zuhanyzó szerelvényezett. A nyílászárók, szerelvények megfelelő állapotban vannak, a falakon szerkezeti repedés sehol sem látható, viszont a helységek lábazata, és helyenként már a falazat is nedvesedik. A lábazat minden helységben erősen salétromos, melyet a vakolati táskásodások, leválások, elszíneződések jól szemléltetnek, a lábazat és a falak rendszeres és folyamatos kabantartást igényelnek. A

közmű mérőórák és a szerelvények működőképesek. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, alternatív hasznosítási lehetőség adott.

Nettó alapterület: **45 m²**

Az ingatlanhoz tartozik a közös helységek (kapualj, a kukatároló és egy romos állapotú, használaton kívüli kis pince) 1044/10000 tulajdoni hányada. Az ingatlan hátránya hogy a Széchenyi utca azon szakaszán helyezkedik el, mely kiesik a tömeges gyalogos és turista útvonalakból, valamint a salétromos falak és a nagy belmagasság.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

18.403.000,-Ft-ban,

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

$$45 \text{ m}^2 \times 408.956, \text{-Ft/m}^2 = 18.403.020, \text{-Ft}$$

kerekítve: **18.403.000,-Ft**

4.1. Értékelés menet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt üzlet fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	funkció:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
---------	----------	---------------------------	---------	----------------------------------

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.

szerződés	üzlet	95	55.000.000,-	578.947,-
szerződés	üzlet	145	66.000.000,-	455.172,-
szerződés	üzlet	14	4.748.000,-	339.143,-
szerződés	üzlet	72	32.400.000,-	450.000,-
szerződés	üzlet	78	35.000.000,-	448.718,-
			átlag:	454.396,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 454.396,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Belvároson belüli elhelyezkedés, műszaki állapot: - 10 %

Korrektíós tényezők összesen: - 10 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: **408.956,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

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

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Foglár u. 2/2. sz. alatti (4582/A/3 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **55.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. év végén. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 95 m², fajlagos eladási ár **578.947,-Ft/m²** volt.

- Az **Eger**, Mátyás kir. út 61. sz. alatti (9775 hrsz), lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 563 m² telken fekvő ingatlan **66.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi, de forgalmas főút menti** fekvésű, **üzlet** funkciójú, teljesen közművesített, felújítandó műszaki állapotú, a felépítményi alapterület 145 m². A felépítményi alapterületre vetített fajlagos eladási ár **455.172,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 24. sz. alatti, 4865/A/2 hrsz-ú, műhely ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, de **üzlethelység** funkciójú ingatlan **4.748.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, felújítandó műszaki állapotú, alapterülete 14 m², fajlagos eladási ár **339.143,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Széchenyi u. 11. sz. alatti (4585/A/2 hrsz), **üzlet** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan **32.400.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, jó műszaki állapotú, alapterülete 72 m², fajlagos eladási ár **450.000,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Lenkey u. 2. sz. (Széchenyi u. és a Lenkey u. sarka) alatti (4657/A/2 hrsz), iroda ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, de **üzlet** funkciójú ingatlan **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, szerény-átlagos műszaki állapotú, alapterülete 78 m², fajlagos eladási ár **448.718,-Ft/m²** volt.

Eger, 2024. március 5.



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: 06-30-380-1081
 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 2024.02.28			
EGER Belterület 4857 helyrajzi szám		Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Széchenyi István utca 42. "felülvizsgálat alatt"			
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, gazdasági épület		0	717 0.00
2. bejegyző határozat: 33044/1994.03.09 Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban 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 4857/A							
EGER belterület 4857/A/1	3300 EGER Széchenyi István utca 42. földszint 1.	üzlet	Társasház	0	0	749/10000	32
EGER belterület 4857/A/2	3300 EGER Széchenyi István utca 42. földszint 2.	üzlet	Társasház	0	0	1044/10000	45
EGER belterület 4857/A/3	3300 EGER Széchenyi István utca 42. földszint 3.	üzlet	Társasház	0	0	323/10000	14
EGER belterület 4857/A/4	3300 EGER Széchenyi István utca 42. 1. emelet 1.	lakás	Társasház	1	0	1276/10000	55
EGER belterület 4857/A/5	3300 EGER Széchenyi István utca 42. 1. emelet 2.	lakás	Társasház	3	0	3603/10000	155
EGER belterület 4857/A/6	3300 EGER Széchenyi István utca 42. tetőtér 3.	lakás	Társasház	3	0	3005/10000	129

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/12433/2024
2024.02.19

EGER
Belterület 4857/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

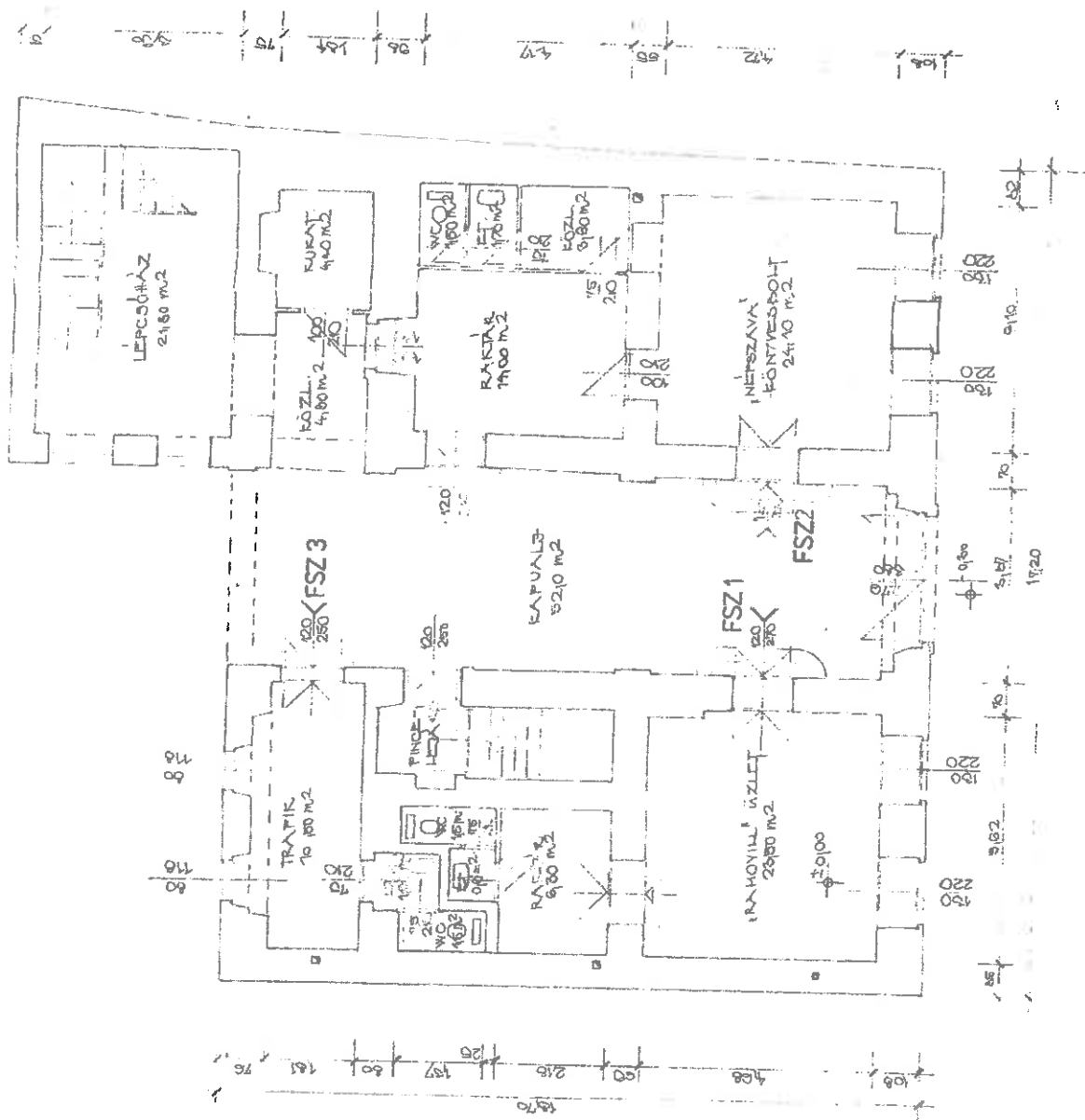
3300 EGER Széchenyi István utca 42. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	45	0 0	1044/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999999/1996				
2. bejegyző határozat: 33044/1994.03.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

I R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 33656/1991.05.13				
jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 33044/1994.03.09				
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				

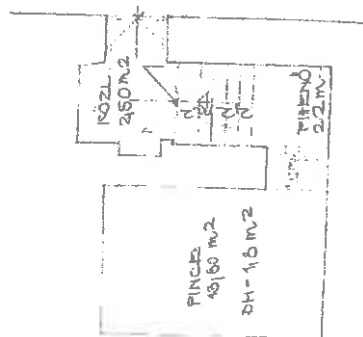
I I I R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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



- FSZ1. RAKHÓVILLI ÜZLET KOMPLEX KFT 32110 m²
 FSZ2. PINEZÁVA KÖNYVESBOLJ 44180 m²
 FSZ3. TRAFIK LÉVÁI ZSOLT 11174 m²



PINCE ALAPRAJZ

Az épület ezen terv szerinti megvalósulása
 kőszíni igazságtétel.

Eger,



EXAI

FELMÉRÉSI RAJZ
 ÉRTÉKESÍTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

FELMÉRŐ: BEREZS

RAJZOLÓ: PUNYINÉ

1993. 12.

M: 1:1000

EGER

SZECHENYI U. 42. SZ.

F-1 PINCE ÉS

RAJZOLÓ: PUNYINÉ

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



Az üzlet homlokzata



A kapualj



Eladóter



Raktár



Vizesblokk



Vizesblokk



Lábazat



Lábazat és falazat



Lábazat