

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, Barkóczy u. 9. sz alatti, 4496/C/2 hrsz-ú garázs
ingatlan értékéről**



A garázs 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.
Iráttár 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

– Tulajdoni lap-szemle

– Szabályozási Tervlap

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a tulajdonában lévő, *Eger, Barkóczy u. 9. sz. alatti, 4496/C/2. hrsz-ú ingatlan* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2024. március 4-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, 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 Barkóczy Ferenc utca 9.*

Hrsz: 4496/C/2

Fekvés: belterület

Megnevezés: *garázs*

Társasház

Terület: *14 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: *nincs*

Széljegy: *nincs*

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan **Eger** város **belvárosában**, egy, a Barkóczy u. és a dr. Nagy János utca sarkán lévő, többszintes, soklakásos társasház zárt udvarán elhelyezkedő önálló ingatlan, egy ikergarázs keleti fele. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint a terület **Lk1** (kisvárosias lakóterület) szabályozású, személygépkocsi bejárat a dr. Nagy János utcában van.

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

A garázs:

Ikergarázs keleti fele, falazata 25 cm vastag téglafalazat, a födém behajlott vékony fafödém, héjazat cserép. Az aljzat repedezett beton, szabad belmagasság 1,85 m. A tároló közművesítetlen, még elektromos közmű sincs bekötve. A falakon 0-5 cm nyílású szerkezeti repedések és jelentős vakolatleválások láthatóak. A bejárat kétszárnyú, 2 m × 1,65 m nyílású vetemedett, fa garázskapu. A szűkös alapterület és a bejárat szűkös magassága miatt a garázs garázként való használata még átlagos méretű személygépkocsival is körülményes.

Az ingatlan évek óta használaton kívüli.

Nettó alapterület: **14 m²**

Az ingatlanhoz a 82/10000 közös tulajdoni hányadon kívül egyéb helység nem tartozik.

Az udvar személygépkocsikkal túlszűfolt, amiből adódóan a tulajdonosok között a parkolás és közlekedés miatt gyakori a nézeteltérés, a vita. Az értékelt garázs hátrányára, hogy a bejárat kaputól az udvar legtávolabbi részén van.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

2.048.000,-Ft-ban,

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

$$14 \text{ m}^2 \times 146.312, \text{-Ft/m}^2 = 2.048.368, \text{-Ft}$$

kerekítve: **2.048.000,-Ft**

4.1. Értékelésmenet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt garázs fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	funkció:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	garázs	18	5.800.000,-	322.222,-
szerződés	garázs	14	3.600.000,-	257.143,-
szerződés	garázs	25	8.000.000,-	320.000,-
szerződés	garázs	100	27.000.000,-	270.000,-
kínálat	garázs	16	r. 4.700.000,-	r. 293.750,-
			átlag:	292.623,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 292.623,-Ft/m²

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

Udvaron belüli elhelyezkedés, teljes közműhiány, igen avult műszaki állapot, korlátozott használhatóság: - 50 %

Korrektíós tényezők összesen: - 50 %

Az értékelt garázs korrigált fajlagos forgalmi értéke: **146.312,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, társasházon belüli elhelyezkedés, alapterület, műszaki állapot, használhatóság, ingatlanforgalmi adatok.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Egészségház utcában lévő, 6561 hrsz-ú **garázs** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 71 m² alapterületű gépkocsi tároló 2/8-ad része, azaz 18 m²-es garázs **5.800.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, utcai bejáratú, csak elektromos közmű bevezetett, műszaki állapot átlagos, fajlagos eladási ár **322.222,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Remenyik Zs. utcában lévő, 6916/11 hrsz-ú, **garázs** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 220 m² alapterületű gépkocsi tároló 168/2688-ad része, azaz 14 m²-es garázs **3.600.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, utcai bejáratú, csak elektromos közmű bevezetett, műszaki állapot átlagos, a tároló szűkös, fajlagos eladási ár **257.143,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Servita u. 4. sz. alatti (5465 hrsz), lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, lakóingatlan 108.000.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, az eladási áron belül az

udvari **gépkocsi tároló** eladási ára **8.000.000,-Ft** volt. A tároló 25 m² alapterületű, jó műszaki állapotú, víz és elektromos közmű bevezetett, fajlagos eladási ár **320.000,-Ft/m²** volt.

- Az **Eger**, Servita u. 32. sz. alatti (5270 hrsz), 460 m² telken fekvő, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű lakóingatlan 82.000.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, az eladási áron belül az udvari **gépkocsi tároló** eladási ára **27.000.000,-Ft** volt. A tároló 100 m² alapterületű, átlagos műszaki állapotú, elektromos közmű bevezetett, fajlagos eladási ár **270.000,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Csiky S. u. 76. sz. alatti udvari **garázs** eladó, kínálati ára 5.900.000,-Ft. A tároló **belvárosi** fekvésű, 16 m² alapterületű, átlagos műszaki állapotú, szűkös bejáratú, elektromos közmű bevezetett. A Kínálati ár eltúlzott, az ingatlan reális forgalmi értéke **4.700.000,-Ft** fajlagos forgalmi értéke **293.750,-Ft/m²**.

Eger, 2024. március 6.



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.
Irártár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12431/2024

2024.02.19

EGER

Belterület

4496/C/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Barkóczy Ferenc utca 9. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	14	0 0	82/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 33250/2009.02.20				

2. bejegyző határozat: 30688/1991.01.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30688/1991.01.21

jogcím: eredeti felvétel és jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 41112/1990.12.12

jogcím: eredeti felvétel és jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30688/1991.01.21

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

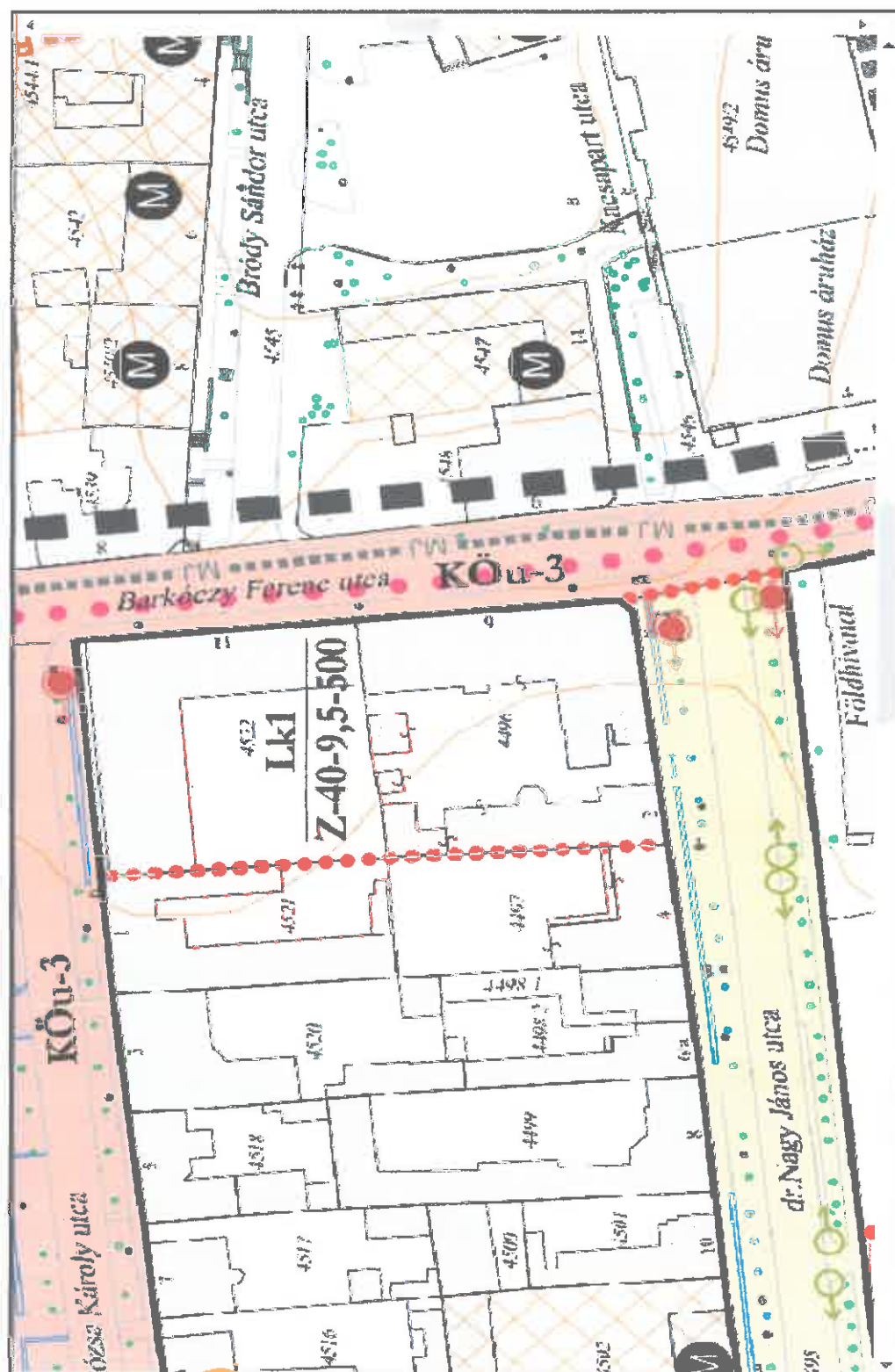
I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33250/2009.02.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan közös tulajdoni hányadát 83/10.000 részről, 82/10.000 részre változtattam.

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



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*.



Az udvar



Az iker gépkocsi tároló



A tároló



A tároló