

**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, Deák F. u. 78. sz alatti, 6806/A/28 hrsz-ú társasházi garázs  
ingatlan értékéről**



**A társasház**

**Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Eger, Dobó tér 2.**

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készül,  
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***

- Tulajdoni lap-szemle
- Szabályozási Tervlap
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

## 1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELEÉS CÉLJA, ÉRTÉKELESI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az 1/2 részben tulajdonában lévő, *Eger, Deák Ferenc u. 78. sz. alatti, 6806/A/28. hrsz-ú ingatlan* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2024. március 12-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 értékekkel való összevetésével állapítottam meg.

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger Deák Ferenc utca 78. alagsor. ajtó:2.*

Hrsz: 6806/A/28

Fekvés: belterület

Megnevezés: *garázs*

Társasház

Terület: *38 m<sup>2</sup>*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan *Eger* város *külvárosában*, egy, a Deák F. u. és az Árpád u. sarkán lévő, többszintes, soklakásos társasház zárt udvarán elhelyezkedő önálló ingatlan, alagsori gépkocsi tároló. A hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint a terület *LkI* (kisvárosias lakóterület) szabályozású, a társasház udvarára személygépkocsival a Deák Ferenc utca felől lehet behajtani.

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

#### *A garázs:*

Tágas,  $3,59 \times 10,61$  m alapterületű, 2,30 m szabad belmagasságú, monolit beton falazatú és födémű, jó állapotú gépkocsi tároló. Padozat simított beton, a mennyezet belülről hőszigetelt, elektromos közmű bevezetett. A bejárat acél szerkezetű, jó állapotú kétszárnyú garázskapu, külső faburkolattal. A tároló jó műszaki állapotban van, akár két gépkocsi tárolására is alkalmas.

Nettó alapterület:  $38 \text{ m}^2$

Az ingatlanhoz a 62/10000 közös tulajdoni hányadon kívül egyéb helység nem tartozik, az udvar tágas, rendezett.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdon (minden négyzetmétere közös), használati megosztás nem készült.

### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**12.616.000,-Ft-ban,**

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

$$38 \text{ m}^2 \times 332.000,-\text{Ft/m}^2 = 12.616.000,-\text{Ft}$$

Az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

$$12.616.000,-\text{Ft} \times 0,5 = 6.308.000,-\text{Ft}$$

#### 4.1. Értékelés menet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt garázs fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

##### Összehasonlító értékadatok:

forrás:	funkció:	terület (m <sup>2</sup> )	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	garázs	16	5.600.000,-	350.000,-
szerződés	garázs	20	6.000.000,-	300.000,-
szerződés	garázs	16	5.000.000,-	312.500,-
kínálat	garázs	18	7.000.000,-	388.889,-
kínálat	garázs	18	6.800.000,-	377.778,-
			átlag:	345.833,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 345.833,-Ft/m<sup>2</sup>

##### Korrekciós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Árképzés kínálati árakból is: - 4 %

Korrektíós tényezők összesen: - 4 %

Az értékelt garázs korrigált fajlagos forgalmi értéke: **332.000,-Ft/m<sup>2</sup>**

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

### 5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

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

### 5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Mátyás kir. út 21-35. számú házak mögötti, 8781/6 hrsz-ú **garázs és udvar** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 300 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 8/136-od része, azaz bruttó 17,6, nettó 16 m<sup>2</sup> alapterületű garázs **5.600.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, utcai bejáratú, csak elektromos közmű bevezetett, műszaki állapot átlagos, fajlagos eladási ár **350.000,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Rózsásdűlő u. 8/A. sz. alatti (3571/1 hrsz), 905 m<sup>2</sup> telken fekvő, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű lakóingatlan 70.000.000,-Ft-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, az eladási áron belül az udvari **gépkocsi tároló** eladási ára **6.000.000,-Ft** volt. A tároló 20 m<sup>2</sup> alapterületű, átlagos műszaki állapotú, elektromos közmű bevezetett, fajlagos eladási ár **300.000,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Kertész út 166-168. sz. alatti (10183/A/84 hrsz) **garázs** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű gépkocsi tároló **5.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. A tároló **külvárosi** fekvésű, 16 m<sup>2</sup> alapterületű, jó műszaki állapotú, elektromos közmű bevezetett, fajlagos eladási ár **312.500,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- **Egerben**, a Mátyás kir. út 64. szám alatt **garázs** eladó, kínálati ára **7.000.000,-Ft**. A tároló **külvárosi** fekvésű, alapterülete 18 m<sup>2</sup>, fajlagos kínálati ára **388.889,-Ft/m<sup>2</sup>**.

- **Egerben**, a Kiskanda utcában **garázs** eladó, kínálati ára **6.800.000,-Ft**. A tároló **külvárosi** fekvésű, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, fajlagos kínálati ára **377.778,-Ft/m<sup>2</sup>**.

Eger, 2024. március 14.



**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  
Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

## **6. MELLÉKLETEK**



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12429/2024

2024.02.19

EGER

Belterület

6806/A/28 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Deák Ferenc utca 78. alagsor. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	38	0 0	62/10000	vegyes
--------	----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 999999/1997.01.10

2. bejegyző határozat: 46267/1993.12.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/2002.02.08

eredeti határozat: 46267/1993.12.16

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 34808/1991.06.26

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 46267/1993.12.16

jogcím: részbeni átirás tulajdoni hányad: 1/1 41566/1997.10.10

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/2002.02.08

eredeti határozat: 41566/1997.10.10

jogcím: vétel 41566/1997.10.10

jogállás: tulajdonos

név : Kovácsné Szabó Éva

sz.név:

szül. :

a.név :

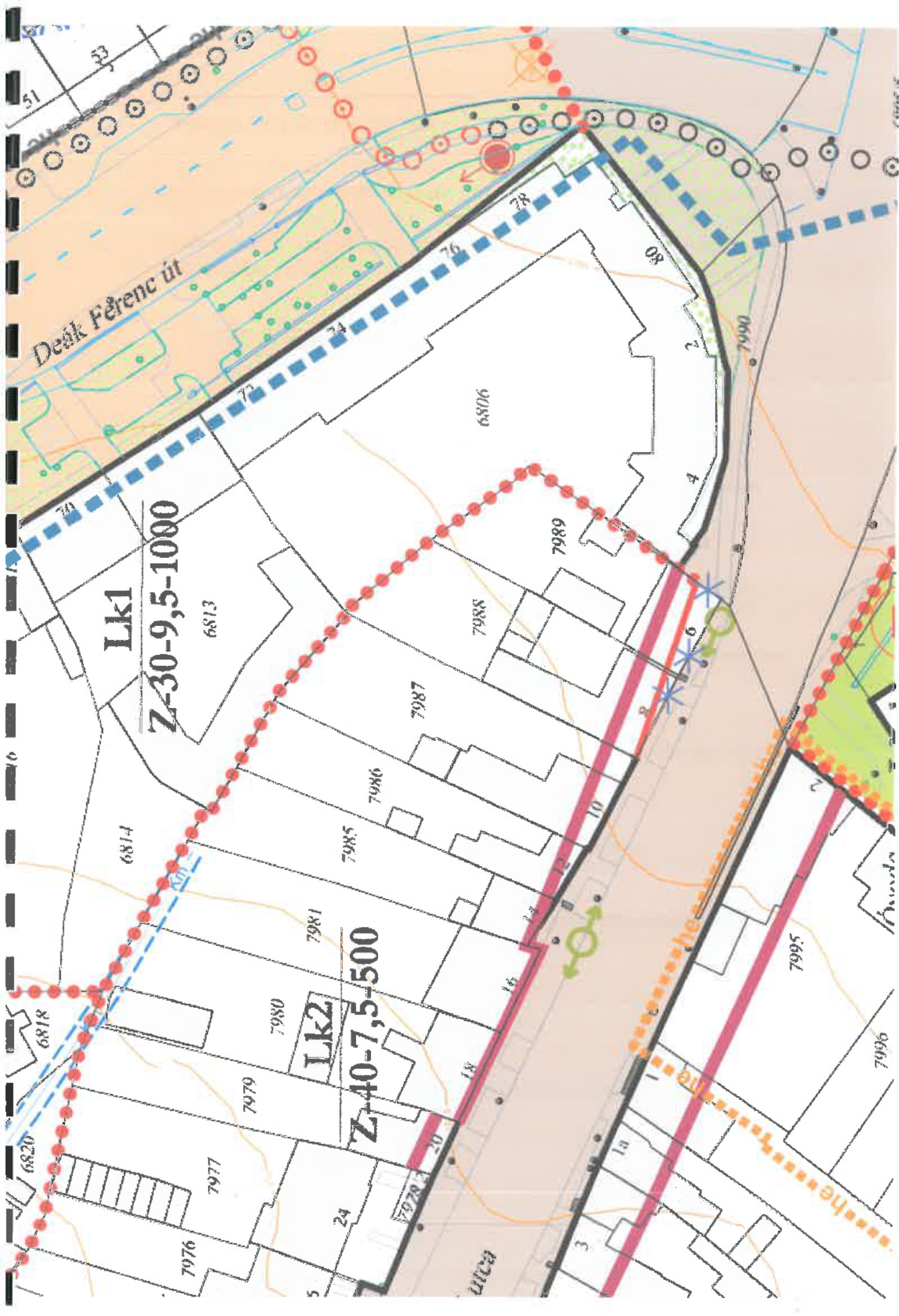
cím :

III. RÉSZ

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



## 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 udvar**



**A tároló bejárata**





**A tároló**



**A tároló**