

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, Árpád u. 4. sz alatti, 6806/A/60 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, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a 2/4 részben tulajdonában lévő, *Eger, Árpád u. 4. sz. alatti, 6806/A/60. 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 értékadatokkal való összevetésével állapítottam meg.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger Árpád utca 4. alagsor. ajtó:10.*

Hrsz: 6806/A/60

Fekvés: belterület

Megnevezés: *garázs*

Társasház

Terület: *35 m²*

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 **Lk1** (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, $3,60 \times 9,62$ m alapterületű, 2,25 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: **35 m^2**

Az ingatlanhoz a 58/10000 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:

11.620.000,-Ft-ban,

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

$$35 \text{ m}^2 \times 332.000,-\text{Ft/m}^2 = 11.620.000,-\text{Ft}$$

Az ingatlan 2/4 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

$$11.620.000,-\text{Ft} \times 0,5 = 5.810.000,-\text{Ft}$$

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	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/m²

Korrektíós 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/m²**

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 m² alapterületű ingatlan 8/136-od része, azaz bruttó 17,6, nettó 16 m² 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/m²** volt.
- Az **Eger**, Rózsásdűlő u. 8/A. sz. alatti (3571/1 hrsz), 905 m² 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 m² alapterületű, átlagos műszaki állapotú, elektromos közmű bevezetett, fajlagos eladási ár **300.000,-Ft/m²** 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 m² alapterületű, jó műszaki állapotú, elektromos közmű bevezetett, fajlagos eladási ár **312.500,-Ft/m²** volt.
- **Egerben**, a Mátyás kir. út 64. szám alatt **garázs** eladó, kínálati ára **7.000.000,-Ft**. A tároló **külvárosi** fekvésű, alapterülete 18 m², fajlagos kínálati ára **388.889,-Ft/m²**.

- **Egerben**, a Kiskanda utcában **garázs** eladó, kínálati ára **6.800.000,-Ft**. A tároló **külvárosi** fekvésű, 18 m² alapterületű, fajlagos kínálati ára **377.778,-Ft/m²**.

Eger, 2024. március 14.

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: 06-30-380-1081
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: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12427/2024

2024.02.19

EGER

Belterület 6806/A/60 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Árpád utca 4. alagsor. ajtó:10. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	35	0 0	58/10000	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: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 46267/1993.12.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

7. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 34291/2019.03.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kovács László

sz.név: Kovács László

szül. :

a.név :

cím :

8. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 34291/2019.03.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Dóra

sz.név: Kovács Dóra

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/12427/2024
2024.02.19

EGER

Belterület

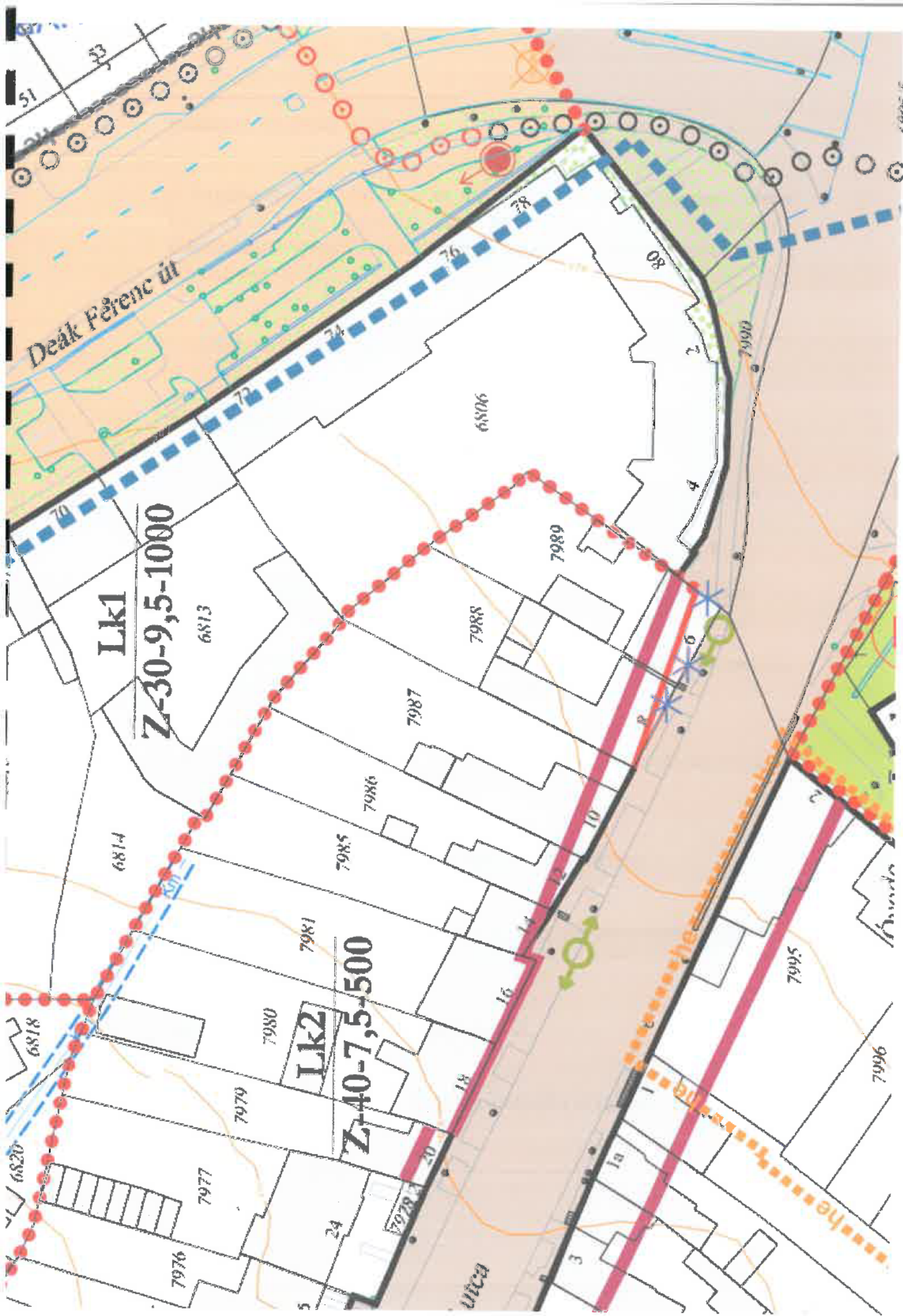
6806/A/60 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

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.

TULAJDONI LAP VÉGE



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*.



Az udvar



A tároló bejárata



A tároló



A tároló