

**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, Vörösmarty u. 85. fsz. 5. sz. alatti, 4425/A/5 hrsz-ú ingatlan  
forgalmi értékéről**

Az ingatlant értékeltem 2023. év június 15-ei keltezéssel, összehasonlító értékadatok alapján, összehasonlító módszerrel, 50 %-os negatív korrekció alkalmazásával 9.196.000,-Ft forgalmi értéken.

Az ingatlanon időközben felújítás, beruházás nem történt, pusztulás a természetes avuláson kívül nem volt. A lakás továbbra is használaton kívüli, jelenlegi állapotában nem lakható.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nincs.

Az ingatlanforgalom továbbra is mérsékelt, a használt lakások piacán a forgalom jelentősen csökkent, az ingatlanárak emelkedése - néhány kivétellel - megállt. Így, tekintettel az eltelt időszak rövidségére is, az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét az eredetileg megállapított érték 10 %-os csökkentésével, kerekítve:

**8.276.000,-Ft-ban,**

azaz nyolcmillió-kétszázhetvenhatezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

Ezen értékaktualizálás csak az eredeti szakvéleménnyel együtt érvényes és értelmezhető.

Eger, 2023. szeptember 4.



**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  
Ira.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,  
2 számozott oldalból áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irártár 1 pld.

**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

## **SZAKVÉLEMÉNY**

az

**Eger, Vörösmarty Mihály u. 85. szám alatti, 4425/A/5 hrsz-ú ingatlan  
értékéről**



**A társasház utcafrontja**

**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.  
irattár 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 információk

– Tulajdoni lap-szemle

– 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, **Eger, Vörösmarty Mihály u. 85. sz. alatti, 4425/A/5 hrsz-ú ingatlan** értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A szakvélemény elkészítéséhez 2023. június 13-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a társasháztulajdont alapító okirat tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értéket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlan-forgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlan értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, összehasonlító értékadatokkal való összevetésével állapítottam meg.

## 2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: **Eger Vörösmarty u. 85. földszint. ajtó: 5.**

Hrsz: 4425/A/5

Fekvés: Belterület

Megnevezés: **lakás**

Társasház

Terület: **42 m<sup>2</sup>**

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: **nincs**

Széljegy: **nincs**

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan **Eger** város **külvárosában** (Hajdúhegy keleti szélén), a város centrumától távolabb, a Vörösmarty úton elhelyezkedő társasház egyik önálló ingatlana, lakása.

A város ingatlanforgalma **élénk**, ingatlanárak **magasak**, bár a közelmúlttól - a termőföldek kivételével - a forgalom megtorpant, a forgalomban csökkenés tapasztalható, a használt lakások áremelkedése - néhány kivétellel - megállt.

Az épület (a társasház) eredendően az 1910-es években épült, egy 827 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken, zárt sorúan, az pincézetlen, egyszintes, tufakő falazatú, fafödémes, magastetős, cserépfedésű, de az értékelt lakás fölötti tetőzet, palával fedett. Az épületben 8 lakás kialakított, a környezetben, laktanya, kisebb üzletek és lakóingatlanok vannak.

Az étkezés tárgyát a földszint 5. sz. alatti, 4425/A/5 hrsz-ú **lakás** képezte.

#### **A lakás:**

Udvari bejáratú lakás, mely teljesen közművesített, a mérőórák felszereltek. A lakás helységei: előszoba, konyha, kamra, szoba, félszoba, fürdőszoba-WC, szabad belmagasság 3,9 m. Az aljzatburkolatok: a szobákban parketta, a kamrában simított beton, többi helységben mozaiklap. Az aljzatburkolatok elhasználódtak, kopottak, a szobában a parketta mintegy két négyzetméteren teljesen elkorhadt. A bejáratú ajtó kettős fa szerkezet, az ablakok vetemedett, duplaszárnyú fa szerkezetek, az egyik ablak belső párkánya teljesen elkorhadt. Fűtés parapet kiszellősítésű gázkonvektorokkal és gázüzemű falibabákkal történik. A konyha felszerelt berendezett. A fürdőszoba-WC helységben WC, kézmosó beépített, fürdőkád beállított. A lábazatokon, minden helységben erőteljes nedvesedés, salétromosodás látható, vakolatleválásokkal, valamint a konyha és a szoba falán már szerkezeti repedések is vannak, a lakásban dohos szag terjeng. **Általános műszaki állapot igen avult**, az ingatlan használaton kívüli.

Nettó alapterület: **42 m<sup>2</sup>**

A lakáshoz egy, az udvaron elhelyezkedő, 5,6 m<sup>2</sup> alapterületű, igen rossz műszaki állapotú tároló tartozik.

#### 4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

**9.196.000,-Ft-ban,**

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

$$42 \text{ m}^2 \times 218.950,-\text{Ft/m}^2 = 9.195.900,-\text{Ft}$$

kerekítve: **9.196.000,-Ft**

##### 4.1. Értékelésmenet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

##### Összehasonlító értékadatok:

forrás:	ingatlan típus:	terület (m <sup>2</sup> )	eladási ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
szerződés	lakás	80	35.000.000,-	437.500,-
szerződés	lakás	30	12.600.000,-	420.000,-
szerződés	lakás	96	40.000.000,-	416.667,-

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Iráttár 1 pld.

szerződés	lakás	47	20.000.000,-	425.532,-
szerződés	lakás	49	24.000.000,-	489.796,-
			átlag:	437.899,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 437.899,-Ft/m<sup>2</sup>

**Korrektíós tényezők:**

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

A lakás igen avult, rossz műszaki állapota és műszaki tartalma miatt, egy felszerelt, átlagos műszaki állapotú lakás fajlagos értékének 50 %-át képviseli.

Korrektíós tényezők összesen: - 50 %

Az értékelt lakás korrigált fajlagos forgalmi értéke: 218.950,-Ft/m<sup>2</sup>

## 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**, Kárpát u. 17. sz. alatti társasházban, 80 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás** **35.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **437.500,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Koháry u. 2/C. sz. alatti társasházban, 30 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás** **12.600.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **420.000,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.



- Az **Eger**, Liszt F. u. 17. sz. alatti társasházban, 96 m<sup>2</sup> alapterületű lakás **40.000.000,-Ft**-ért kelet el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **416.667,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Tizeshonvéd u. 25. sz. alatti társasházban, 47 m<sup>2</sup> alapterületű lakás **20.000.000,-Ft**-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, átlagos műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **425.532,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.
- Az **Eger**, Mátyás kir. út 35. sz. alatti szövetkezeti házban, 49 m<sup>2</sup> alapterületű lakás **24.000.000,-Ft**-ért kelt el 2023. évben. Az ingatlan **külvárosi** fekvésű, jó műszaki állapotú, fajlagos eladási ár **489.796,-Ft/m<sup>2</sup>** volt.

Eger, 2023. június 15.



**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**

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 2023.06.13				
EGER Belterület 4425 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap	
3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. "földvizsgálat 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 0 827 0.00				
2. bejegyző határozat: 39820/1990.10.25 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.				

Kezdőlap

Szolgáltatások

Keresési mód  
választásKeresési feltétel  
megadásaIngatlan  
választásInformáció  
megjelenítés

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Magnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m <sup>2</sup> )
EGER belterület 4425/A							
EGER belterület 4425/A/1	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 1.	lakás	Társasház	1	0	785/10000	29
EGER belterület 4425/A/2	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 2.	lakás	Társasház	2	0	1236/10000	46
EGER belterület 4425/A/3	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 3.	lakás	Társasház	2	0	2127/10000	80
EGER belterület 4425/A/4	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 4.	lakás	Társasház	2	0	770/10000	65
EGER belterület 4425/A/5	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 5.	lakás	Társasház	1	1	1129/10000	42
EGER belterület 4425/A/6	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 6.	lakás	Társasház	1	0	836/10000	31
EGER belterület 4425/A/7	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 7.	lakás	Társasház	2	0	1103/10000	41
EGER belterület 4425/A/8	3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint 8.	lakás	Társasház	1	1	2014/10000	76

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/33203/2023

2023.06.05

EGER

Belterület 4425/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Vörösmarty Mihály utca 85. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

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

lakás	42	1 1	1129/10000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1996.01.15

**2. bejegyző határozat: 39820/1990.10.25**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 33531/1991.05.07

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

**III 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.

**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 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*.



**A Vörösmarty u.**



**A lakás udvari homlokzata**



**Lakás belső**



**Lakás belső**





Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső