

Megrendelő:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Mirkóczy Ádám Polgármester
3300 Eger Dobó tér 2.

Ikt. / Megrendelési szám:

538-57/2023

**INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

3300 Eger, belterület Tátra - Koszorú utca

Hrsz: 8462/6

**alatti ingatlan beépítésre szánt területre vonatkozó fajlagos forgalmi érték
aktualizálása**

A szakvélemény 18 számozott oldalból és a becsatolt mellékletekből áll.

Készült 2 példányban, és ez a/az 1. példány.

A szakvéleményből a Megbízó 1 példányt kapott, a Szakértői irattárba pedig 1 példány került.

Készült:

Eger, 2023. június 8.

Készítette:

Hegyváriné Szél Eszter

Ingatlan Eger Kft

Igazságügyi szakértő

Szakterület: Ingatlan-értékbecslés

Nyilvántartási szám: 010888

3300 Eger Almási Pál utca 59

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**3300 Eger, belterület Tatra - Koszorú utca
Hrsz: 8462/6**

alatti ingatlan beépítésre szánt területre vonatkozó fajlagos forgalmi érték aktualizálása

Készült: Eger, 2023. június 8.

**Készítette: Hegyváriné Szél Eszter
Ingatlan Eger Kft**

Igazságügyi szakértő
Szakterület: Ingatlan-értékbecslés
Nyilvántartási szám: 010888
3300 Eger Almási Pál utca 59

1. TARTALOMJEGYZÉK

- Címloldal
- 1. Tartalomjegyzék
- 2. Nyilatkozat
- 3. Értékelési bizonyítvány (Összefoglaló adatlap)
- 4. Előzmények
 - 4.1. A megrendelés
 - 4.2. A szakértő feladatai
 - 4.3. Feltételezések, korlátozások
- 5. A helyszíni szemle
- 6. Az értékelendő ingatlan ismertetése
 - 6.1. Az ingatlan adatai
 - 6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete
 - 6.3. Az ingatlanra vonatkozó építési előírások
 - 6.4. Az ingatlan leírása
 - 6.5. Az ingatlan általános adatai
 - 6.6. Az épület főbb szerkezetei és műszaki állapotuk
 - 6.7. A közművesítettség
 - 6.8. Helyiséglista
- 7. Az ingatlan értékének meghatározása
 - 7.1. Piaci összehasonlításra alapuló értékelés
 - 7.2. Összehasonlító adatok elemzése
 - 7.3. Piaci értékelés
 - 7.4. Föld értékének meghatározása
 - 7.5. Költség alapú vizsgálat, ellenőrzés
- Mellékletek
- Fényképek

2. NYILATKOZAT

Alulírott igazságügyi szakértő kijelentem, hogy a/az

3300 Eger, belterület Tátra - Koszorú utca

Hrsz: 8462/6

piaci-forgalmi-műszaki értékének meghatározására vonatkozó ingatlan szakértői dokumentációt a Megrendelő adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásom szerint készítettem el.

A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezem. Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaim nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

A szakvélemény készítése során figyelembe vettem a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízásban foglaltakat.

Az értékbecslési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket, egységeket kiragadni, és azokat önállóan felhasználni és értelmezni nem szabad.

Kijelentem továbbá, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el, az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttség nem áll fenn, díjazásom nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

Eger, 2023. június 8.


HEGYVÁRINÉ SZÉL ESZTER
INGATLAN EGER KFT
Igazságügyi szakértő
Nytsz.: 010888
3300 Eger, Almási Pál utca 59
Hegyváriné Szél Eszter
Ingatlan Eger Kft
Igazságügyi szakértő
Szakterület: Ingatlan-értékbecslés
Nyilvántartási szám: 010888
3300 Eger Almási Pál utca 59

3. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
(ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP)

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe: 3300 Eger belterület Tátra - Koszorú utca
Az ingatlan helyrajzi száma: 8462/6
Művelési ág: kivett közterület
Földterület (ha m2): 2675
Az értékbecslés célja: fajlagos forgalmi érték aktualizálása
A helyszíni szemle időpontja: 2023. június 7.
Az értékbecslés fordulónapja: 2023. június 8.

A vizsgált ingatlan Kkpi/1 övezetbe (beépítésre nem szánt) tartozó részterületére vonatkozó fajlagos

1 840 Ft/m²

azaz ezer-nyolcszáznegyven forint négyzetméterenként

A vizsgált ingatlan Kpi / SZ-90-4,5-K övezetbe tartozó területrészenek fajlagos forgalmi értéke:

14 320 Ft/m²

azaz tizennégyezer-háromszázhusz forint négyzetméterenként

Megjegyzés:

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. **A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

A megállapított érték az ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Eger, 2023. június 8.

HEGYVÁRINÉ SZÉL ESZTER
INGATLAN EGER KFT
Igazságügyi szakértő
Nytsz.: 010888
3300 Eger, Almási Pál utca 59.

Hegyváriné Szél Eszter
Ingatlan Eger Kft

Igazságügyi szakértő
Szakterület: Ingatlan-értékbecslés
Nyilvántartási szám: 010888
3300 Eger Almási Pál utca 59

4. ELŐZMÉNYEK

4.1. A MEGRENDELÉS

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger Dobó tér 2.) megbízásából Mirkóczki Ádám Polgármester (Megrendelés száma: 538-57/2023) szakértőként megbízta az Ingatlan Eger Kft és Hegyváriné Szél Eszter Igazságügyi szakértőt (3300 Eger Almási Pál utca 59.) az alábbiakban felsorolt ingatlan(ok) fajlagos piaci forgalmi értékének aktualizálására.

3300 Eger, belterület Tátra - Koszorú utca

Hrsz: 8462/6

kivett közterület

4.2. A SZAKÉRTŐ FELADATAI

A szakértő feladatát képezi az Megbízó 1/1 tulajdonát képező 3300 Eger 8462/6 hrsz-on nyilvántartott, 3300 Eger belterület Tátra - Koszorú utca alatt található ingatlan beépítésre szánt területrészenek fajlagos piaci forgalmi értékének aktualizálása.

Előzmény:

A Megbízó megbízást adott az Eger MJV 1/1-es tulajdoni hányadában lévő, helyileg a település Hatvani hóstya Lajosváros településrészeinek határánál található, a Tátra és a Koszorú utcák által közbezárt területen fekvő, kivett közterület értékének aktualizálására. A Megbízó kérésére a teljes terület beépítésre szánt részére vonatkozik a megbízás.

4.3. FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan értékének megállapítása céljából készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel.

A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért az értékelő felelősséget nem vállal. Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben.

Az értékelő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és azokat önállóan felhasználni és értelmezni nem szabad.

Kijelentem, hogy a felekkel üzleti, rokoni kapcsolatban nem állok, összeférhetetlenségre okot adó körülmény nincs.

5. A HELYSZÍNI SZEMLE

A helyszíni szemle időpontja: 2023. június 7.

A helyszíni szemlén az alábbi személyek vettek részt:

Hegyváriné Szél Eszter

Hegyvári Zoltán

igazságügyi szakértő

teljesítési segéd

A szemle 13.00 órától 15.00 óráig tartott.

A Megbízó az értékeléshez az alábbi dokumentumokat bocsátotta a rendelkezésemre:

- Heves Vármegyei Kormányhivatal: Tulajdoni lap(ok) - E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat
- Heves Vármegyei Kormányhivatal: Térképmásolat(ok) - E-hiteles térképmásolat-teljes másolat

6. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

6.1. AZ INGATLAN ADATAI

Cím a tulajdoni lapon:	3300 Eger belterület Hrsz 8462/6
Cím a természetben:	3300 Eger belterület Tátra - Koszorú utca
Tulajdoni lap kelte:	2023. június 6.
Az ingatlan helyrajzi száma:	8462/6
Művelési ág:	kivett közterület
Telek terület (ha m2)	2675
Széljegyzen szereplő bejegyzések:	nincs bejegyzés
Bejegyzett tulajdonosok:	tul.hányad: 1/1; Jogállás: tulajdonos; Név: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata; Cím: 3300 Eger Dobó tér 2.
Szolgalmak, terhek:	Lásd a mellékletekben megtalálható tulajdoni lapon

6.2. AZ INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE



Eger megyei jogú város az Észak-Magyarország-régióban, az Eger-patak völgyében, a Bükk-vidék délnyugati szélén; Heves megye és az Egri járás székhelye. A 2011-es népszámlálás adatai szerint Észak-Magyarország második legnépesebb városa.



Eger jelentős oktatási és kulturális központ, itt található Magyarország egyik legnagyobb bazilikája, az egri főszékesegyház, számos más híres műemlékkel és múzeummal is rendelkezik, melyek közül kiemelkedő az egri vár. A dinamikusan fejlődő magyar városok közé tartozik. Az elmúlt évtizedekben utak épültek, és velük párhuzamosan az ipari park jelentősége is nőtt, számos bevásárlóközpont létesült. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar borvárosok közé tartozik, az egri bikavér külföldön is ismert és elismert borfajta.

A város a Bükk-vidék délnyugati szélén, az Eger-patak völgyében fekszik. Utóbbi a település közigazgatási területén, Almárnál fogadja magába az Almár-patakot, Felnémetnél pedig a Tárkányi-patakot. Eger északkeleti részén emelkedik az 532 m magas Nagy-Eged és az 569 m magas Bükk-bérc, Bervától északra pedig az 590 m magas Hosszú-galya.

Gazdasága: 2010 első negyedében a munkanélküliségi ráta erősen romlott a térségben, azonban az Észak-Magyarországi területekhez viszonyítva még mindig az Egri kistérségben, ezen belül Egerben volt a legalacsonyabb. A kistérség gazdasági fejlődésének legmeghatározóbb tényezője az ipar, amely nagyságrendjét tekintve hatással van a megye és a környező kistérségek fellendülésére is. Az Egri Ipari Park 1997-ben elnyerte az ipari park címet, 2002-ben megépült a parkban az Innovációs és Technológiai Központ. Jelenleg több mint 60 vállalkozás működik a parkban, melynek összterülete eléri a 100 hektárt. Akkora cégek választották telephelyül, mint pl a BOSCH, a ZF Hungária, a Vilati, Leoni. Ezek olyan munkahelyeket teremtenek, melyek a kistérségben élőknek és a régiótól távolabb élőknek egyaránt vonzó lehetőséget jelentenek, komolyan bővítve ezzel Eger közvetlen vonzáskörzetét.

Eger a művészeti és történelmi értékek egyik leggazdagabb városa, utcái, terei nyitott könyv lapjaiként tárulnak fel a járókelők előtt. Barokk jellegű történelmi belvárosát a XVIII. században élt nagy műveltségű katolikus egri püspökök alakították ki, kiknek igényes elképzeléseit kiváló osztrák, német, olasz származású tervezők és építőmesterek a nagyszerű egri mesteremberekkel együtt valósították meg. Eger történelmi múltjával – adottságainak köszönhetően - a borkultúra is szervesen összenőtt. A várost körbeölelő napsütötte lankákon érlelődik a „borok fejedelme” az Egri Bikavér. A Szépasszony-völgy hangulatos pincesorai, csárdái és rendezvényei kitűnő szórakozási lehetőségeket biztosítanak az idelátogatóknak. Borászaink büszkék díjnyertes boraikra: az Egri Bikavérre, az Egri Leánykára és egyéb kiváló minőségű boraikra. Eger évszázadok óta az észak-magyarországi régió egyházi, oktatási és kulturális központja.

A város híres melegvizű gyógyfürdőjéről: az Egri Strand és Termálfürdő a város szívében nyújt a család minden egyes tagjának felüdülést. Medencéit hazai és külföldi turisták ezrei látogatják szívesen, de a mozgásszervi betegségekben szenvedők is találnak bajaikra enyhülést és gyógyulást. A gyógyforrások környezetében található az ország egyik legszebb fedett uszodája – a Makovecz Imre által tervezett – Bitskey Aladárról elnevezett uszoda. A város idegenforgalmában a konferenciaturizmus is jelentős szerepet játszik, melyhez kiváló lehetőséget biztosítanak legnagyobb szállodánk konferencia termei.

A Kis Dobó tér, a Széchenyi utca éttermeinek és kávézóinak teraszai mediterrán hangulatot varázsolnak a nyári hónapokban. Az egri vár, az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő, az enyhén lankás táj, a kulturális fesztiválok, történelmi vígasságok és a külföldön is híres vendégszeretet vonzó örök emlékkélményt jelent a várost felkereső vendégeknek.

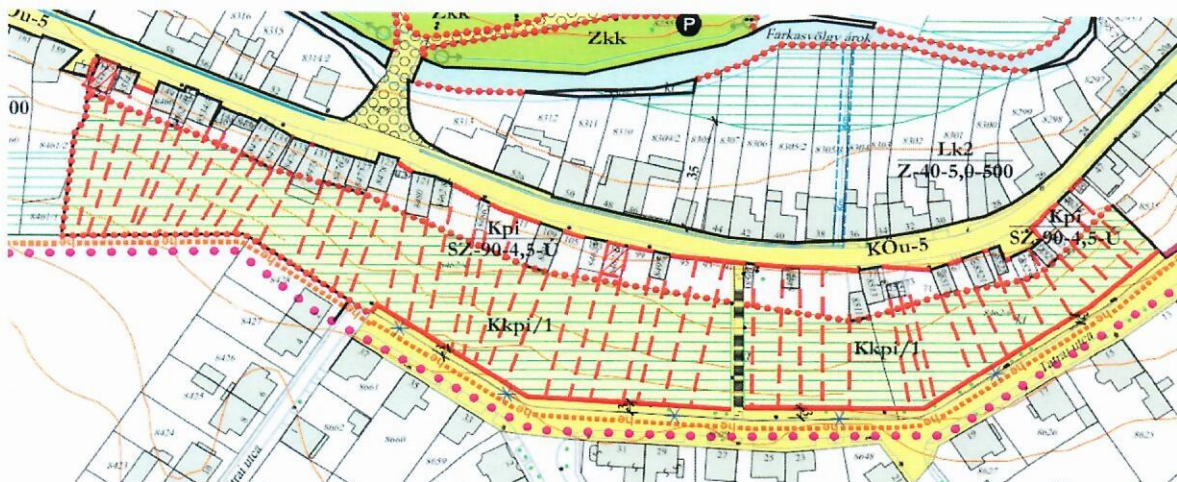
A vizsgált telek a Táttra utca és a Koszorú utca között elhelyezkedő, kelet-nyugati irányban elnyúló terület. Közvetlen környezetében elsősorban lakó, de távolabb intézményi és kereskedelmi ingatlanok is találhatóak. A Koszorú utca vizsgált felén pincés, borházas beépítés van, az utca folytatása és a túloldala lakóingatlanokkal beépített.

Legkönnyebben megközelíthető a Táttra utca felől.



6.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Kpi / Sz-90-4,5-Ú Kkpi/1



b) Kpi/...jelű különleges építési övezet területén elhelyezhető, az övezeti előírások eltérő rendelkezésének hiányában:

ba) a borfeldolgozás és bortárolás rendeltetésre pinceépület és egyéb építmény, de csak a telekről nyíló pincéhez kapcsolódóan,

bb) a pinceépülethez tartozóan rendeltetési egységként a vendéglátás építményei és idegenforgalmi szolgáltatás.

c) A Kpi/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ca) a b) pontban felsoroltakon túl egyéb funkciókat befogadó építmény, illetve rendeltetési egység,

cb) közterületről nyílóan, vagy attól mértén 10,0 m-en belül, új, partfalba vágott pince.

d) A Kpi/... besorolású építési övezetre a következő előírások vonatkoznak:

da) Terepszint alá új pince, a pince elé új pinceépület egyéb építmény csak saját telken belül építhető,

db) Vendéglátás építménye önálló építményként nem, csak a pincével rendelkező pinceépülethez tartozó rendeltetési egységként létesíthető.

dc) A pinceépületek közötti közterületi „nyúlványokon” biztosítandó a csapadékvíz, és a talajban előforduló rétegvizek elvezetése.

dd) Terepszint alatti új építmény a szomszédos telekhatárt csak minimum 1,0 m távolságú oldalhatárt megtartva közelítheti meg.

dh) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.

di) Pincék, pinceépületek úszótelkei, valamint a közterület alá nyúló pincék szellőzői nem keríthetők el.

e) Kpi/Z-... jelű építési övezetekben a pinceépületek zátsorúan, vagy hézagosan zátsorúan építhetők a szomszédsághoz és a terephez való illeszkedés szempontjainak figyelembevételével

f) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

(2) Pincés idegenforgalmi központok különleges területe (Kpi)

a) A **Kpi** jelű különleges pincés területfelhasználási egység építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kpi/Z-40-4,5-K	Z	40	4,5	K	40
Kpi/Z-40-6,0-K	Z	40	6,0	K	40
Kpi/Z-90-4,5-K	Z	K (90)	4, 5	K (a kialakult pincék szerint)	0 (10)
Kpi/SZ-30-5,5-1500	SZ	30	5, 5	1500	40
Kpi/SZ-35-7,5-2000	SZ	35	7, 5	2000	40
Kpi/SZ-90-4,5-Ú	SZ	K (90)	4, 5	úszó telek	0 (10)
Kpi/O-10-5,0-750	O	10	5,0	750*	70
Kpi/O-10-5,0-750(1500)	O	10	5,0	750* (1500*)	70
Kpi/O-10(30)-5,0-4000	O	10(30**)	5,0	4000	70
Kpi/O-25-5,0-1000	O	25	5,0	1000*	50
Kpi-kk	Sz	2	4,5	3000	90

* beépíthető legkisebb telekterület

** terepszint alatti legnagyobb beépítettség

*** az oldalkert a szabályzat rendelkezése szerint 0,6 m – 2,5 m között változik³**Beépítésre nem szánt különleges terület övezetei****64.§**(1) Különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központok övezete (**Kkpi**):

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kkpi	-	0	-	K	-
Kkpi/0	-	0	-	K	-
Kkpi/1	-	0	-	Kialakult pincészerkezethez igazodó	90
Kkpi/2	O	2	4,5	3000	-
Kkpi-kk	SZ	2	4,5	3000	90
Kkpi/SZ-10*-4,5-200	SZ	10*	4,5 (6,5**)	200	75
Kkpi/SZ-10*-4,5-400	SZ	10*	4,5 (6,5**)	400	75

K = kialakult telekszerkezet, tovább nem osztható

* Kerti építmények és a terepszint alatti építmények által elfoglalt terület telken belüli mértéke

** Kerti építmények legmagasabb pontja a kiszolgáló út szintjéhez mérten

a) a Kkpi jelű övezet, a tájkarakter megőrzése miatt a pincés idegenforgalmi központ kertés szőlőművelésű telkeinek megtartandó övezete. (Pl.: Kőlyuktető). Az övezet területén épület, kerti építmény nem helyezhető el - kivéve pincészellőző.

74 § (4) A Koszorú utca - Borház sor közötti Kkpi/1 jelű különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központ övezetben a meglévő kialakult domborzat nem változtatható meg, támfallépcső magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Meglévő pinceszellőzők nem szüntethetők meg. Az övezetben 90 %-os állandó zöldfelületi fedettség biztosítandó. A telkek felosztásánál a terület alatt húzódó pince – borház telekszerkezetéhez kell igazodni. Kerítés nem építhető, lehatárolás sövényvel képzendő. A közterületi határon a sövény magassága legfeljebb 1,2 m lehet, a kilátást, átlátást nem akadályozhatja

6.4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

A vizsgált két telek a Táttra utca és a Koszorú utca között elhelyezkedő, kelet-nyugati irányban elnyúló terület, melyet a két telek közti telekhatáron észak-déli irányban futó lépcsősor választ ketté, ennek nyugati felén található a vizsgált 8426/6 hrsz. A jelenlegi állapota vegyes képet mutat: vannak gondozott, rendezett területrészei, de vannak teljesen elburjánzott részei is. A domborzata szintén vegyes képet mutat, azonban többsége a Táttra utca felőli oldalánál 6,0-11,0 méteres szélességben síknak mondható, ezen az oldalon vannak füves területek, de vannak konyhakertként használt részek is. A középső szakaszokon többnyire erős lejtésű területrészek vannak, a terület közepe felé lankásabb részekkel vegyítve. A Koszorú utca felől az ebben az utcában található borházas beépítésű aprótelkek hátsó részéhez fut ki a terület, a beépítetlen telkeknél megállapíthatatlan határvonallal. A növényzet a terület 2/3-ad részénél viszonylagosan gondozott, fás, cserjés, füves, a nyugati 1/3-ad része bozótos, cserjés, gondozatlan terület, amely mellett nem vezet közút sem. A Hrsz 8462/4 telek közepénél észak-déli irányban végigfutó elektromos felsővezeték található, szolgalmi joggal is védetten. A Táttra utcai telekhatárnál szintén végigfut egy felsővezeték.

A vizsgált terület rész felosztása tervezett, a szaggatott vonallal jelzett felosztások fognak megvalósulni. A terület Koszorú utca felőli részén egy sávban megengedett a beépítés. Ezen a területen már találhatóak épületek, azonban jelenleg ezek külön hrsz-en nyilvántartottak. A felosztás után megvalósuló területek egy részén, ahol jelenleg nincs beépítés, lehetséges lesz épület elhelyezése a Koszorú utca felőli sáv szabályozási terven meghatározott részén.

6.5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAI

Az ingatlanok funkciója:	kivett közterület
Az ingatlan jelenlegi funkciója:	üres telek közmű nélkül
Az ingatlan lehetséges funkciója:	beépítésre nem szánt, illetve korlátozottan beépíthető pincés idegenforgalmi terület

6.6. AZ ÉPÜLETEK FŐBB SZERKEZETI ÉS MŰSZAKI ÁLLAPOTUK

Az ingatlanokon nincs épület.

6.7. A KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Elektromos ellátás:	környezetben elérhető	utcában	
Gáz ellátás:	környezetben elérhető	utcában	
Víz ellátás:	környezetben elérhető	utcában	
Szennyvízelvezetés	környezetben elérhető	utcában	



7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKEKELÉS

Az IVSC/TEGOVA szerint a piaci érték definíciója a következő:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelni kívánt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az összehasonlító elemzés körébe 3 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontam be. Összehasonlítási egységnek 1 m² beépített hasznos területet választottam. Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelni kívánt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. Ezt az alábbi 6 alapelemmel jellemeztem:

- átruházott jogok
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- környezet

- az adott ingatlan-típusra ható piaci körülmények
- műszaki, gazdasági jellemzők
- használati mód, használati jellemzők.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatti kiigazításokat módosító tényezőkkel fejeztem ki, a tényleges fajlagos árat az óvatos becslés elvnek megfelelően készítettem el.

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál a fentiekén túlmenően az alábbi tényezőket vettem figyelembe:

tulajdonjogot

helyszíni szemlén tapasztaltakat

- tulajdonjogot
- helyszíni szemlén tapasztaltakat
- közelmúltban realizált ingatlanforgalmi piaci árakat
- értéknövelő tényezőket
- értékcsökkentő tényezőket

I. Kkpi/1 ÖVEZETBE TARTOZÓ TERÜLETRÉSZ

7.2.1. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE

A szakértői vizsgálat a helyszínen tapasztaltak, a rendelkezésemre álló dokumentációk, adás-vételi tényadatok és kínálati adatok, mint összehasonlító adatok alapján történt. Az összehasonlító adatokat megtekintettem, ellenőriztem.

A rendelkezésemre álló adathalmazból a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonlítható 3 db adatot választottam ki, majd korrekciók alkalmazásával alakítottam ki a vizsgált ingatlan fajlagos értékét.

Az alkalmazott korrekciók indoklása esetben:

Árváltozás korrekció A vizsgálat 2023-as (jelenkori) árszinten történt. Korrekció alkalmazása nem volt indokolt, mivel az adatok ezévi.

Földrajzi elhelyezkedés A vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatok régió belüli elhelyezkedésének figyelembe vétele a hasznosítás függvényében. Korrekció alkalmazása nem volt indokolt, mivel azonos településről származik az összehasonlító adat.

Településen belüli elhelyezkedés A vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatok településen belüli elhelyezkedésének figyelembe vétele a hasznosítás függvényében. Az 1. és 3. adatnál pozitív korrekció alkalmazása volt indokolt.

Telekméret A nagyobb telek fajlagosan kisebb, a kisebb telek fajlagosan nagyobb értéket képvisel. A telekméret különbözetének 10 %-os változása esetén 0,3 %-os fajlagos korrekciót alkalmaztam.

Közművek Ebben a pontban a közművekkel (víz, szennyvízcsatorna, elektromos áram, gáz) való ellátottságot, valamint a közművekre való rákötés lehetőségét vizsgáltam az összehasonlító adatokhoz viszonyítva, kiegészítve az alábbi infrastruktúrális elemekkel: aszfaltozott vagy földúton való megközelíthetőség. Az ingatlan a közművek vonatkozásában közmű nélküli, összközmű vagy az utcában elérhető. Aszfaltozott úton megközelíthető. Mindezek miatt a 2. adatnál negatív korrekció alkalmazása volt indokolt.

7.3. FÖLD ÉS TELEKINGATLAN ÉRTÉKELÉSI ALAPELVE

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott TEGOVA szervezet által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint föld ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

A föld és telekingatlan esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeit is.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezése és az anyagi összetétele egyedivé teszi
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan
- a föld azaz a tartós javak közé tartozik
- a rendelkezésre álló földállomány véges
- a föld az emberek számára hasznos.

Az összehasonlításnál a következő szempontokat vettem figyelembe:

Vagyoni jogok

A tehermentes tulajdonjog több különböző, elkülöníthető jogot foglal magába. Amikor ezek közül egyet elkülönítünk, ez a végső értéket pozitív vagy negatív módon befolyásolja. Ebben az esetben a vizsgált ingatlan tehermentes tulajdonjogának kell az értékét megállapítani és az összes hasonló adásvételnél is ez került eladásra. Ezért nem volt szükség módosítás végrehajtására.

Finanszírozás

A finanszírozás az adásvétel szokatlan feltételeit veszi figyelembe, például a kamatlábat, az első fizetési részletet, az értékesítési időtartamot és/vagy az amortizációs időtartamot. Az adásvételek elemzésekor kiderült, hogy gyakorlatilag az összes telket készpénzért, vagy ezzel egyenértékű ellenszolgáltatásért adták el, ezért nem volt szükség módosításra.

Az adásvétel feltételei:

Az adásvétel feltételeinél a tranzakció szokatlan jellemzőit vesszük figyelembe, pl. azt, hogy az adásvételnél csak objektív üzleti megfontolások játszottak-e szerepet. Ebben az esetben azt találtuk, hogy mindegyik hasonló adásvételnél ezek a megfontolások érvényesültek, ezért nem volt szükség módosításra.

Piaci körülmények

Módosítás akkor szükséges, ha a piaci körülményekben változások következtek be a hasonló adásvételek és az értékelés időpontja között. Ha ilyenek vannak, a hasonló ingatlanok ára eltérne az értékelés időpontjában, és ezért módosítani kellene az összehasonlításra felhasznált tényleges vételárat.

Elhelyezkedés

Az elhelyezkedés kritikus fontosságú tényező a vizsgált területen az értékek meghatározása szempontjából. Azoknak az ingatlanoknak az értéke, amelyek nem közvetlenül főút mellett helyezkednek el, elhelyezkedésük miatt jóval alacsonyabbnak tekintendő, mint az út melletti ingatlan értéke. A környék infrastrukturális ellátottságát, a telek környezetének jellemzőit, a közeli ingatlanok hasznosítási formáját, az övezeti besorolást, stb. a területi elhelyezkedéssel összefüggő értékelési szempontokként szerepeltetjük.

Sarkon való fekvés, út menti fekvés hatása

A két vagy több utca mellett fekvő telkeknek magasabb az értéke, mint a csak egy utca mellett fekvő szomszédos telkeknek.

Méret

A nagyobb telkek általában kisebb egységáron kelnek el, mint hasonló elhelyezésű kisebb telkek. Ez a trend nem szükségszerűen csak a vizsgált területre érvényes, hanem az egyéb területekre is. Ennek fő oka az, hogy nagyobb területek megvásárlása sokkal nagyobb tőkét igényel és ez olyan tényező, amely korlátozza a szóba jöhető vásárlók számát a kisebb telkek viszonylag nagyobb piacához képest.

Fizikai jellemzők/közművek

A közművek megléte fontos tényező minden területfejlesztés szempontjából. Ha egy telken ezek nem állnak rendelkezésre és nem is hozhatók létre, akkor a fejlesztés nehéz. Ezért az ilyen telekért kifizetett árat befolyásolja a közművek megléte vagy hiánya.

A telekértékelésre vonatkozó végső következtetések

Az értékelésre kerülő telek környékén lévő olyan üres, vagy gyakorlatilag üres telekre vonatkozó adatokat kerestünk, amelyeket a közelmúltban adtak el abból a célból, hogy megbecsüljük az üresnek feltételezett telek értékét. Ezeket az elemzéseket használhatjuk fel kiindulásként.

7.4. PIACI ÉRTÉKEKELÉS

Mivel az ingatlanon nem található felépítmény, az érték tulajdonképpen a telek értéke, amit piaci összehasonlítással állapítottam meg.

Megnevezés	Vizsgálat ingatlan	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:		Eger Kis-Eged dűlő	Eger Kálnoky utca	Eger Bajuszvölgy
jelleg, funkció	beépítésre nem szánt Kkpi terület	zártkerti telek közmű nélkül, 5 %-os beépíthetőséggel	zártkerti telek (Mk1) villany közművel, 3 %-os beépíthetőséggel	zártkerti telek közmű nélkül, 3 %-os beépíthetőséggel
Övezeti besorolás	Kkpi	belterületi telek	zártkert	zártkert
telek területe (m2) *	260	1 500	1 081	1 029
adás-vétel összege (Ft)	nettó	3 622 047	2 362 204	1 811 024
adás-vétel ideje (év)		2023. június	2023. április	2023. június
jellege		ingatlan.com	adás-vétel	ingatlan.com
hivatkozási szám		33305534	mo.hu 1969784	33239012
fajl. ajánl. ár (Ft/m2)	2 120	2 415	2 185	1 760
árváltozás korrekció		0,90	1,00	0,90
korrigált fajl. ár (Ft/m2)		2 173	2 185	1 584
Értékbefolyásoló és korrekciós tényezők				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		1,05	1	1,15
telekméret (m2)		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,12	1,08	1,07
közművek		hasonló	kedvezőbb	hasonló
		1	0,9	1
övezeti besorolás, beépíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,9	0,9	0,9
alak, forma		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
megőszelhetőség, útviszonyok		kedvezőtlenebb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		1,05	0,95	1,05
kialakulatlan terület		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
bontandó házzal		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
kis faházzal		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,85	1	1
lejtés, domborzat, növényzet		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,9	1	1
		1 846	1 814	1 849
Fajl. átlagár (Ft/m2)		1 840		

* A területnagyság nem a teljes területhez viszonyított, hanem a kialakítandó, felosztás utáni átlagos telekterülethez! (a két telek a szabályozási terv alapján 50 részre lesz osztva.)

Pozitív előjelű korrekció esetében a vizsgált ingatlan kedvezőbb megítélésű, mint az összehasonlító adaté, negatív előjelű korrekció esetén kedvezőtlenebb.

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása megfelel a megengedettnek.

Végső értékbecslés

Végső értékbecslésünk annak figyelembevételén alapul, hogy mennyire tartjuk megbízhatónak az egyes módszerekkel kapott értékeket.

A **piaci összehasonlítás**on alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük, 100 %-os súllyal vesszük figyelembe a kapott eredményt.

A vizsgált ingatlan Kkpi/1 övezetbe (beépítésre nem szánt) tartozó részterületére vonatkozó fajlagos

1 840 Ft/m²

azaz ezer-nyolcszáznegyven forint négyzetméterenként

II. Kpi / SZ-90-4,5-K ÖVEZETBE TARTOZÓ TERÜLETRÉSZ

7.2.1. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE

A szakértői vizsgálat a helyszínen tapasztaltak, a rendelkezésekre álló dokumentációk, adás-vételi tényadatok és kínálati adatok, mint összehasonlító adatok alapján történt. Az összehasonlító adatokat megtekintettem, ellenőriztem.

A rendelkezésekre álló adatahalmazból a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonlítható 3 db adatot választottam ki, majd korrekciók alkalmazásával alakítottam ki a vizsgált ingatlan fajlagos értékét.

Az alkalmazott korrekciók indoklása esetben:

Árváltozás korrekció A vizsgálat 2023-as (jelenkori) árszinten történt. Korrekció alkalmazása nem volt indokolt, mivel az adatok ezéviéek.

Földrajzi elhelyezkedés A vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatok régió belüli elhelyezkedésének figyelembe vétele a hasznosítás függvényében. Korrekció alkalmazása nem volt indokolt, mivel azonos településről származik az összehasonlító adat.

Településen belüli elhelyezkedés A vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatok településen belüli elhelyezkedésének figyelembe vétele a hasznosítás függvényében. Mindhárom adatnál pozitív korrekció alkalmazása volt indokolt.

Telekméret A nagyobb telek fajlagosan kisebb, a kisebb telek fajlagosan nagyobb értéket képvisel. A telekméret különbözetének 10 %-os változása esetén 0,1 %-os fajlagos korrekciót alkalmaztam tekintettel arra, hogy a vizsgált terület rész nagyon kicsi.

Közművek Ebben a pontban a közművekkel (víz, szennyvízesatorna, elektromos áram, gáz) való ellátottságot, valamint a közművekre való rákötés lehetőségét vizsgáltam az összehasonlító adatokhoz viszonyítva, kiegészítve az alábbi infrastruktúrális elemekkel: aszfaltozott vagy földúton való megközelíthetőség. Az ingatlan a közművek vonatkozásában közmű nélküli, összközmű vagy az utcában elérhető. Aszfaltozott úton megközelíthető. Mindezek miatt az 1. adatnál negatív korrekció alkalmazása volt indokolt.

7.4. PIACI ÉRTÉKELES

A telek értékét piaci összehasonlítással állapítottam meg. Az értékelésben tekintettel a Megbízás jellegére (fajlagos érték meghatározása) valamint a részletes dokumentáció hiányára, a területen található pincék, pincelejáratok, megközelíthetőségével, tulajdonviszonyaival, azok műszaki állapotával jelen értékelésünkben nem foglalkoztunk.

Megnevezés	Vizsgálat ingatlan	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:		Eger Verőszala utca	Eger Nagyköporos út	Eger Tulipánkert utca
jelleg, funkció	Kpi	belterületi telek 60 %-os beépíthetőséggel, pincével, garázzsal, víz, szennyvíz, áram	belterületi Kpi pincés terület, 10 %-os beépíthetőséggel, közmű nélkül, kialakulatlan lejtős terület	zártkerti telek, villany, víz utcában, 10 %-os beépíthetőséggel, művelésből kivont
Övezeti besorolás	Kpi	belterületi telek	belterületi telek	zártkert
telek területe (m2) *	80	270	978	980
adás-vétel összege (Ft)	nettó	4 724 410	7 480 315	7 795 276
adás-vétel ideje (év)		2023. június	2022	2023. június
jellege		ingatlan.com	adásvétel	ingatlan.com
hivatkozási szám		33342459	-	33187162
fajl. ajánl. ár (Ft/m2)	11 034	17 498	7 649	7 954
kínálati/árváltozás korrekció		0,90	1,00	0,90
korrigált fajl. ár (Ft/m2)		15 748	7 649	7 159
Értékbefolyásoló és korrekciós tényezők				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,1	1,1	1,15
telekméret (m2)		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,02	1,11	1,11
közművek		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,9	1	1
övezeti besorolás		kedvezőbb	hasonló	kedvezőtlenebb
		0,9	1	1,1
alak, forma		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
megközelíthetőség, útviszonyok		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1	1,1	1,1
beépíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,15	1,15
beépíthető terület nagysága		kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		0,95	1,15	1,15
területről nyíló pince		hasonló	hasonló	kedvezőbb
		1	1	0,85
lejtés, domborzat, növényzet		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1	1,05	1,15
		14 329	14 294	14 327
Fajl. átlagár (Ft/m2)		14 320		

* A területnagyság nem a teljes területhez viszonyított, hanem a kialakítandó, felosztás utáni átlagos telekterület beépíthető részéhez! (a két telek a szabályozási terv alapján 50 részre lesz osztva, kb 1-3-ad, 1/4-ed a beépíthető része.)

Pozitív előjelű korrekció esetében a vizsgált ingatlan kedvezőbb megítélésű, mint az összehasonlító adaté, negatív előjelű korrekció esetén kedvezőtlenebb.

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása megfelel a megengedettnek.

Az átlagosnál nagyobb eltérést az okozza, hogy a vizsgált terület nagyság nagyon kicsi, azonban a beépíthetősége 90 %-os.

Végső értékbecslés

Végső értékbecslésünk annak figyelembevételén alapul, hogy mennyire tartjuk megbízhatónak az egyes módszerekkel kapott értékeket.

A **piaci összehasonlítás**on alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük, 100 %-os súllyal vesszük figyelembe a kapott eredményt.

A vizsgált ingatlan Kpi / SZ-90-4,5-K övezetbe tartozó területrészenek fajlagos forgalmi értéke:

14 320 Ft/m²

azaz tizennégyezer-háromszázhusz forint négyzetméterenként

Megjegyzés:

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. **A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

A megállapított érték az ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotára vonatkozik.

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Eger, 2023. június 8.

HEGYVÁRINÉ SZÉL ESZTER
INGATLAN EGER KFT
Igazságügyi szakértő
Nytsz.: 010888
3300 Eger, Almási Pál utca 59.

Hegyváriné Szél Eszter

Ingatlan Eger Kft

Igazságügyi szakértő

Szakterület: Ingatlan-értékbecslés

Nyilvántartási szám: 010888

3300 Eger Almási Pál utca 59