

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. u. 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@chello.hu

SZAKVÉLEMÉNY

az

**Eger, Szépasszonyvölgyben elhelyezkedő
ingatlanrészek fajlagos értékeiről**



Szépasszonyvölgy, Disznófő sor

**Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eger, Dobó tér 2.**

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
5 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 ingatlanrészek leírása

3.1. Regionális helyzet

3.2. Az ingatlanrészek

3.3. Felépítmények

4. Fajlagos érték-megállapítások

5. Értékbefolyásoló tényezők

6. Mellékletek

– Mérési Vázlat

– Terület Kimutatás

– Szabályozási Terv

– Forgalmi (piaci) érték

– Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy a Szépasszonyvölgy városrész 4/2016. (II. 26) számú rendeletével jóváhagyott Szabályozási Terve és a mellékelt mérési vázlaton 3769/22, 3769/23, 7737/31-50 és a 7737/13-30 helyrajzi számokkal jelölt ingatlanok *fajlagos értékét* állapítsam meg. Kért értékelési forma *forgalmi* (piaci) *érték*. Az értékelés célja: tájékozódás értékesítési szándékhoz. Az önkormányzat értékesíteni kívánja a tulajdonát képező, eddig bérbe adott ingatlanrészeit.

A fajlagos értékek megállapításához 2016. augusztus 2-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, az ingatlan-nyilvántartás, és a Szabályozási Terv vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A fajlagos forgalmi értékeket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlanrészek értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, állapítottam meg.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az értékelt ingatlanok helyrajzi számai tervezettek, azokat az ingatlan-nyilvántartás még nem tartalmazza, a területek az önkormányzati tulajdonú, szabadtéri színpad, közterület és közút ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlanokból lesznek kialakítva.

3. AZ INGATLANRÉSZEK LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlanrészek *Eger város külvárosában* (Szépasszonyvölgy városrész), *belterületen*, a város centrumától távolabb helyezkednek el, a *Szépasszonyvölgyben*, *közvetlen a történelmi pincesor pincéi előtt*, a Szépasszonyvölgy utca, a Kőkút utca felől és földutakon megközelíthetően.

Az érintett ingatlanok az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) számú rendeletével jóváhagyott Eger, Szépasszonyvölgy városrész Szabályozási Tervének tartalma szerint *Kid* (különleges idegenforgalmi övezet), illetve *Kpi* (különleges pincés övezet) szabályozásúak.

A város ingatlanforgalma 2015. év óta *élénkülő*, ingatlanárak *emelkednek*, a piacon beleértve a termőföldeket is, szinte valamennyi ingatlankategóriában *keresleti piac* alakult ki, ingatlanárak magasak. Ma elhelyezkedéstől, közművesítettségétől, szabályozástól függően - néhány szélsőségtől eltekintve - a külvárosokban építési telek 4.000 - 24.000,- Ft/m², lakás 105.000 - 210.000,-Ft/m², lakóház 40.000 - 200.000,-Ft/m², külterületi termőföld - művelési ágtól függően - 50 - 600,-Ft/m² fajlagos forgalmi értéket képviselnek, illetve ilyen fajlagos áron keltek el a közelmúltban.

3.2. Az ingatlanrészek:

Az értékelt ingatlanrészek speciális helyzetűek és fekvésűek, jelenleg olyan közterületek, melyek közvetlen a pincék, az azokból néhány kivétellel kialakított vendéglátó egységek előtt vannak, s az ingatlanok azokról megközelíthetőek. Ezen előtereket a pincetulajdonosok bérlik, azokon - kevés kivétellel - fedett teraszokat, egyéb építményeket létesítettek, ezen építmények, térburkolatok az értékelés tárgyát nem képezték. Az értékelt ingatlanrészek korlátozott beépíthetőségük, beépítettségük, térmértékük (16 - 90 m²) és speciális fekvésük miatt a szabadpiacon szinte értékesíthetetlenek, s a potenciális vevők száma is alacsony (valószínűsíthetően csak a pincetulajdonosok). A pincetulajdonosok számára az értékelt ingatlanok értékesek, azok ületi értékkel is bírnak. Értékelt ingatlanokhoz közel hasonló ingatlanok a térségben a közelmúltban nem voltak forgalomba, az ingatlanok specialitása miatt hozamszámításon alapuló értékelési mód sem alkalmazható, ezért az ingatlanok értéke a külvárosi telekárak legfőbb kategóriájához hasonlítható. Az értékelt ingatlanok hasonló árfekvésű helyen, egymás közelében, hasonló fekvésben helyezkednek el, így fajlagos értékük azonos.

3.3. Felépítmények:

Értékelt ingatlanrészeken különböző felépítmények vannak, de azok az értékelés tárgyát nem képezték.

4. FAJLAGOS ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁSOK

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbefolyásoló tényezők, s az ingatlanrészek sajátosságainak figyelembevételével az ingatlanrészek jelenlegi állapotú fajlagos forgalmi értékét egységesen:

24.000,- Ft/m²

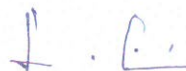
azaz Huszonnégyezer forint/négyzetméterben állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, szabályozás, közműhelyzet, kiterjedések, használat, használhatóság, az ingatlanok sajátosságai, forgalomképesség, ingatlan-forgalmi adatok, jelenlegi piaci viszonyok.

Eger, 2016. augusztus 5.



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

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
5 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

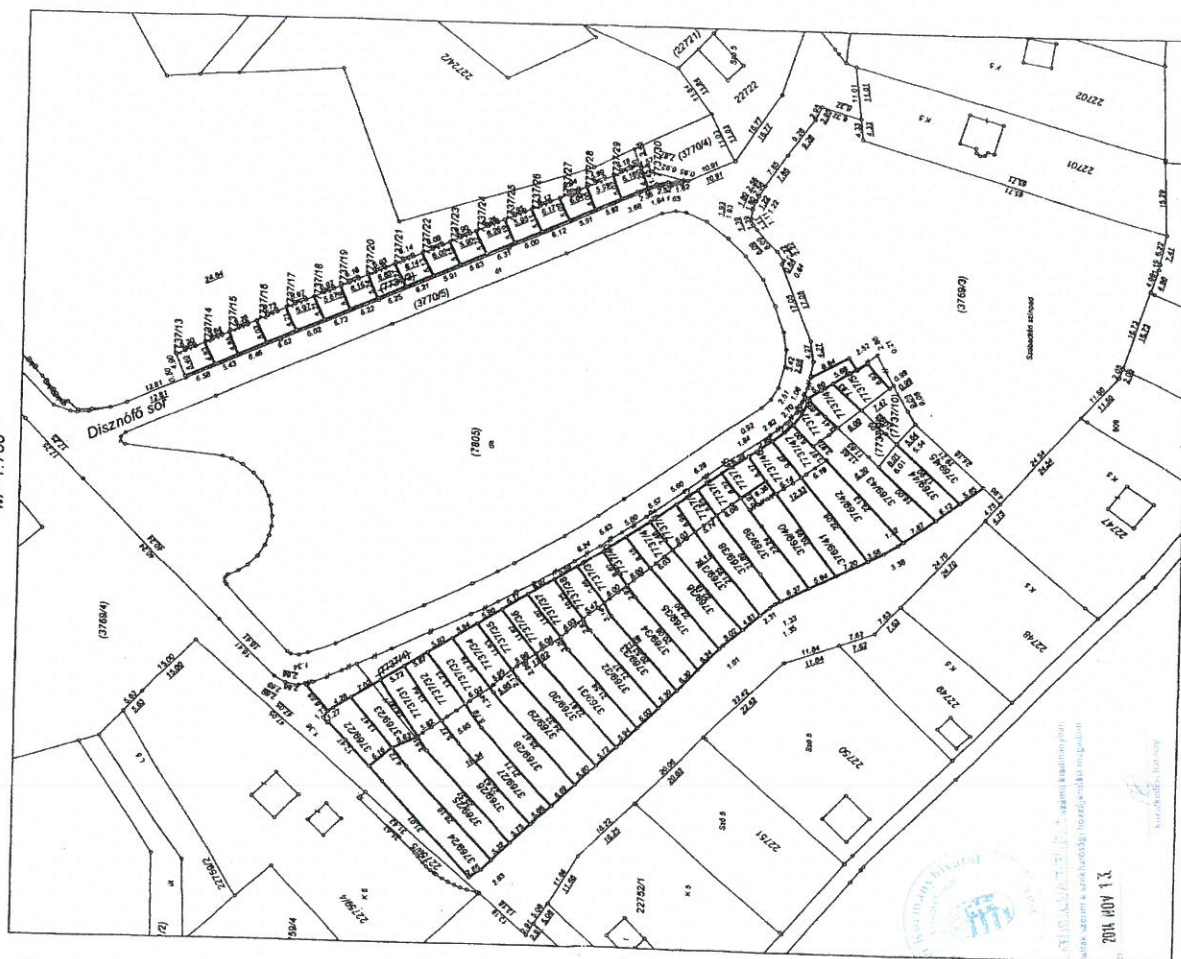
6. MELLÉKLETEK

1016 OCT 27

Eger város
külföldi
Adatszolgáltatás iktatószáma: 211-1508/2014

MÉRÉSI VÁZLAT

a 3769/3-4, 3770/5, 7737/3-4 helyrajzi számú földrészteltek határrendezéséről
M= 1:750



Eger, 2014.07.28.

Készítő, minőséggel kapcsoló:

A megasztól leírás szerint új hálórponzai sekernővel
vannak megjelölve.

	Ingatir-nyatiriku lilelaga mlayi
10.8.1	
12 24	lilelaga mlayi mlayi
13.8.8	mlayi mlayi mlayi
18 42	mlayi mlayi mlayi
0	mlayi
1	mlayi mlayi mlayi
1	mlayi mlayi
1	mlayi mlayi



Csics Sándor
földmérő i.g. száma: 3443/2008
földm. i.g. sz.: 3443/2008g.mnd.min. száma: 1649/2000
g. rend. min. sz.: 1649/2000g. száma: GD-T 10-0469
g. rend. min. sz.: 1649/2000g. száma: GD-T 10-0469

TERÜLET KIMUTATÁS

a 3769/3-4, 3770/5, 7737/3-4 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséhez

Méretarány: 1:1000
A területkimutatás a vázrajzzal együtt
érvényes!

Vázrajz elől állapota										Vázrajz utáni állapota									
Hely					Terület					Hely					Terület				
jel	móv. ábr.	sz. írást	AK	Hely	AK	Hely	AK	Hely	AK	Hely	AK	Hely	AK	Hely	AK	Hely	AK	Hely	AK
3769/3	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást
3769/4	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást
3770/5	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást
7737/3	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást
7737/4	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást	sz. írást
Összesen:										2,2427									

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

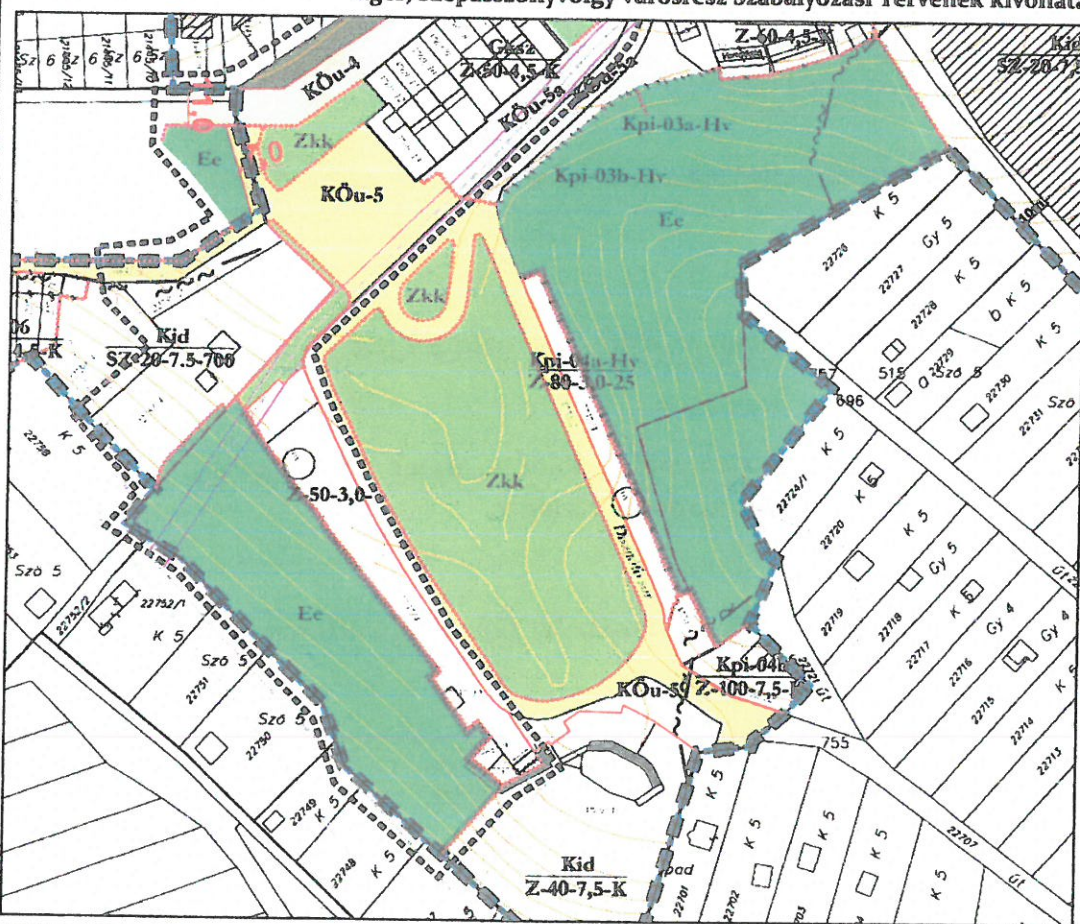
EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

EMASZ 5538/2010-08-01-5538/23-10
EMASZ 5538/2010-08-01-1300/214-27

Eger, Szépasszonyvölgy városrész Szabályozási Tervének kivonata

[illegible]

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:

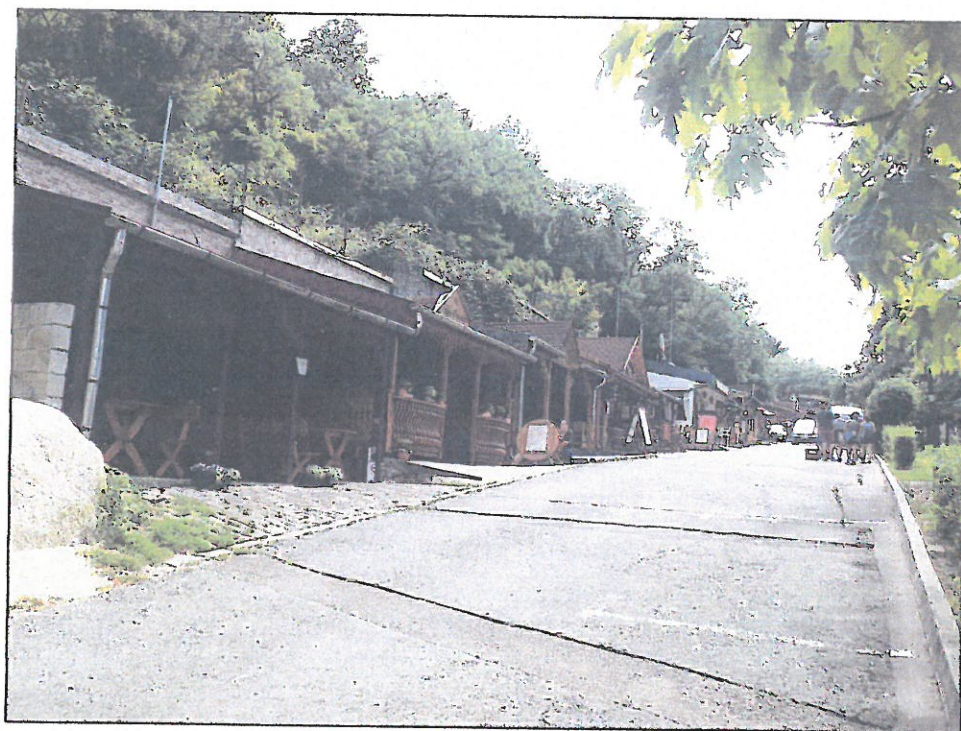
- az eladó az eladásra *hajlandó*,
- ismert *legalább egy* vételi, illetve jogátadási *szándék*,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához *ésszerűen hosszú idő* áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az *érték nem változik* jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog 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*.



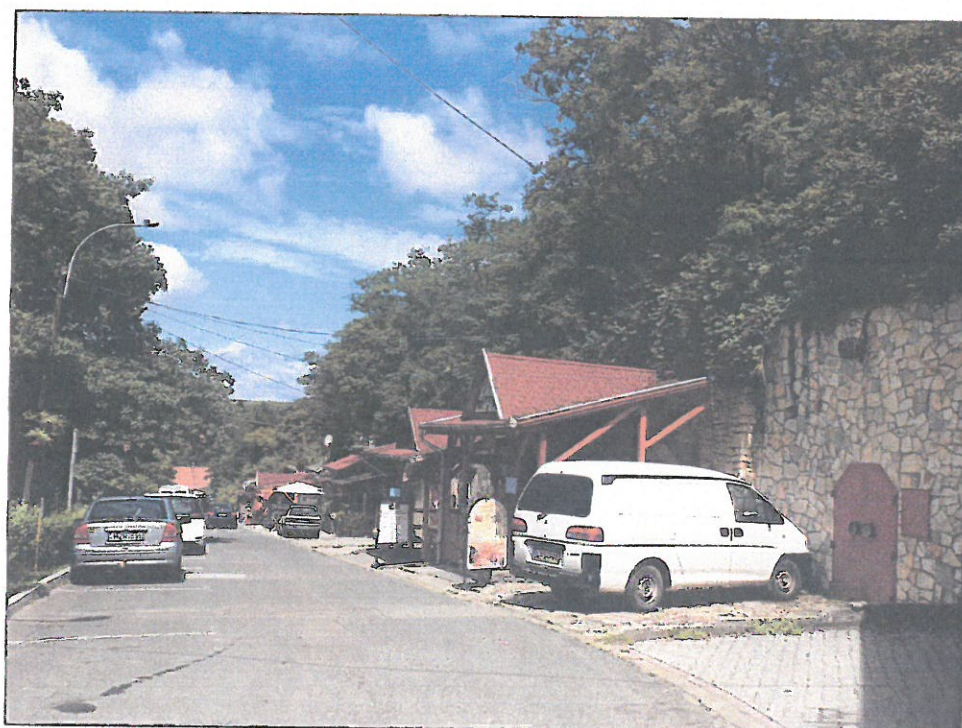
A Disznófő sor



A Disznófő sor



A Disznófő sor



A Disznófő sor