

**Megrendelő:**

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

**Ikt. / Megrendelési szám:**

538-111/2023

**IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**3300 Eger, belterület Joó János utca**

**Hrsz: 10676; 10677; 10678; 10679**

**alatti ingatlan(ok) forgalmi értékének aktualizálása**

A szakvélemény 15 számozott oldalból és a becsatolt melléletekből 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. augusztus 31.

**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 Joó János utca**

**Hrsz: 10676; 10677; 10678; 10679**

alatt kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan(ok) 1/1 tulajdoni illetőségének  
forgalmi értékének aktualizálása

**Készült:** Eger, 2023. augusztus 31.

**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 összehasonlításon 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 Joó János utca**

**Hrsz: 10676; 10677; 10678; 10679**

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. augusztus 31.



HEGYVÁRINÉ SZÉL ESZTER  
INGATLAN EGER KFT  
Igazságügyi szakértő  
Nyilvántartási szám: 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 Joó János utca  
Az ingatlan helyrajzi száma: 10676; 10677; 10678; 10679  
Művelési ág: kivett beépítetlen terület  
Földterület (ha m2): 319; 291; 254; 221  
Az értékbecslés célja: forgalmi érték aktualizálása  
A helyszíni szemle időpontja: 2023. augusztus 29.  
Az értékbecslés fordulónapja: 2023. augusztus 31.

**3.1. AZ INGATLAN(OK) 1/1 TULAJDONI ILLETŐSÉGÉNEK EGYÜTTES FORGALMI ÉRTÉKE****37 650 000 Ft**

azaz harminchétmillió-hatszázötvenezer forint

**3.2. AZ INGATLANOK 1/1 TULAJDONI ILLETŐSÉGÉNEK FORGALMI ÉRTÉKE HELYRAJZI SZÁMONKÉNT RÉSZLETEZVE**


Hrsz	terület (n2)	fajlagos ár (Ft/m2)	megállapított érték (Ft)	megállapított érték kerekítve (Ft)
10676	319	34 694	11 067 318	11 070 000
10677	291	34 694	10 095 892	10 100 000
10678	254	34 694	8 812 222	8 810 000
10679	221	34 694	7 667 327	7 670 000
Összesen	1085			<b>37 650 000</b>

**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. augusztus 31.

  
**HEGYVÁRINÉ SZÉL ESZTER**  
**INGATLAN EGER KFT**  
Igazságügyi szakértő  
Nyilvántartási szám: 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: 538-111/2023) szakértőként megbízta Hegyváriné Szél Eszter Igazságügyi szakértőt ( 3300 Eger Almási Pál utca 59. ) az alábbiakban felsorolt ingatlan(ok) piaci forgalmi értékének aktualizálására.

**3300 Eger, belterület Joó János utca**

**Hrsz: 10676; 10677; 10678; 10679**

**kivett beépítetlen terület**

### **4.2. A SZAKÉRTŐ FELADATAI**

A szakértő feladatát képezi az Megbízó 1/1 tulajdonát képező 3300 Eger 10676; 10677; 10678; 10679 hrsz-on nyilvántartott, 3300 Eger belterület Joó János utca alatt található ingatlan(ok) 1/1 tulajdoni illetősége piaci forgalmi értékének aktualizálása.

#### **Előzmény:**

**A**

A megbízás egy esetleges értékesítéskor a minimum-ár meghatározása volt. Az általam meghatározott érték licitálás esetén a kezdő ár lehet, azaz ezen áron rövid határidőn belül az ingatlan prognosztizálhatóan értékesíthető lenne.

A Megbízó megbízást adott az Eger MJV 1/1-es tulajdoni hányadában lévő, helyileg a Joó János-Cecey Éva utca, valamint a Buzogány utca-Íj utca területeken fekvő, kivett beépítetlen területeinek értékmeghatározására. A Megbízó kérésére tömbösített formában, nyolc, előre meghatározott tömbben összevontan készül az értékelés, amely tömbök az alábbi helyrajzi számokon nyilvántartott telkeket tartalmazza:

1. tömb Hrsz 10674
2. tömb Hrsz 10676-10679
3. tömb Hrsz 10680-10683
4. tömb Hrsz 10684-10685
5. tömb Hrsz 10686-10689
6. tömb Hrsz 10691
7. tömb Hrsz 10897-10898
8. tömb Hrsz 10900-10903

### **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 értékecselő felelősséget nem vállal. Az értékelést végző személy nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben.

Az értékecselő 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. augusztus 29.

A helyszíni szemlén az alábbi személyek vettek részt:

Hegyváriné Szél Eszter

igazságyügyi szakértő

Hegyvári Zoltán

teljesítési segéd

A szemle 11.00 órától 13.00 óráig tartott.

A Megbízó az értékeléshez az alábbi dokumentumokat bocsátotta a rendelkezésemre:

- Heves Megyei Kormányhivatal: Tulajdoni lap(ok) ( 2022.11.30.) - Nem hiteles tulajdoni lap-szemle
- SZT kivonat(ok)

## 6. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ISMERTETÉSE

### 6.1. AZ INGATLAN ADATAI

Cím a tulajdoni lapon:	3300 Eger belterület Hrsz 10676; 10677; 10678; 10679
Cím a természetben:	3300 Eger belterület Joó János utca
Tulajdoni lap kelte:	2022. november 30.
Az ingatlan helyrajzi száma:	10676; 10677; 10678; 10679
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Telek terület (ha m2 )	319; 291; 254; 221
Széljegy 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 lapokon

### 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 lapjaként 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.

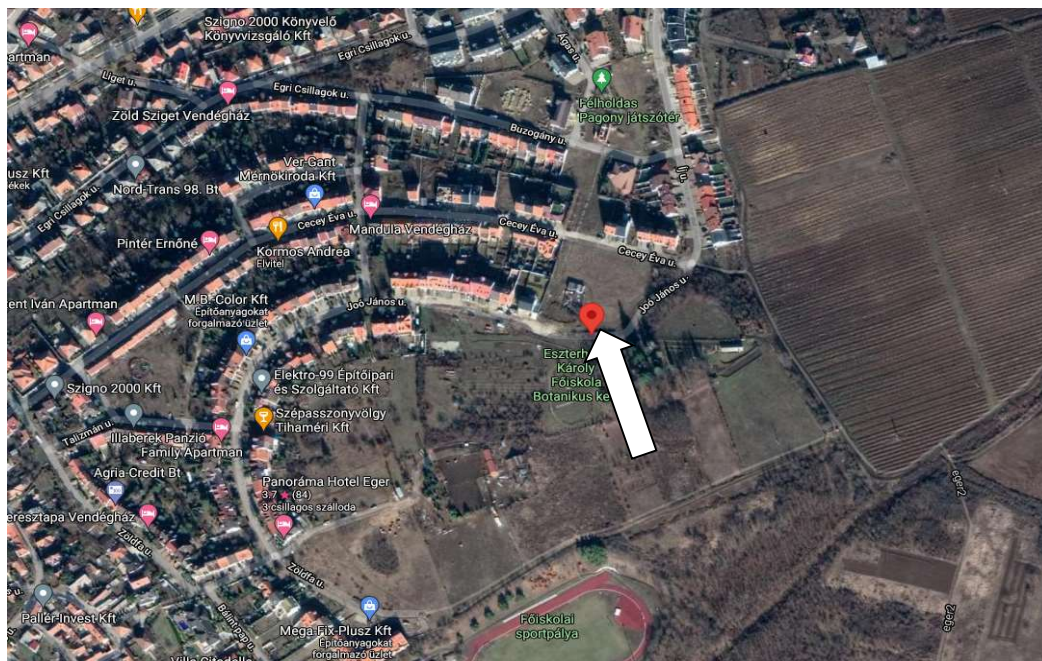
A város híres melegvizű gyógyfürdőjéről: az Egri Strand és Termálfürdő a város szívében nyújt a család minden egyes tagjának felüdülést. Medencéit hazai és külföldi turisták ezrei látogatják szívesen, de a mozgásszervi betegségekben szenvedők is találnak bajaikra enyhülést és gyógyulást. A gyógyforrások 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 szállodáink 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 emlékü élményt jelent a várost felkereső vendégeknek.



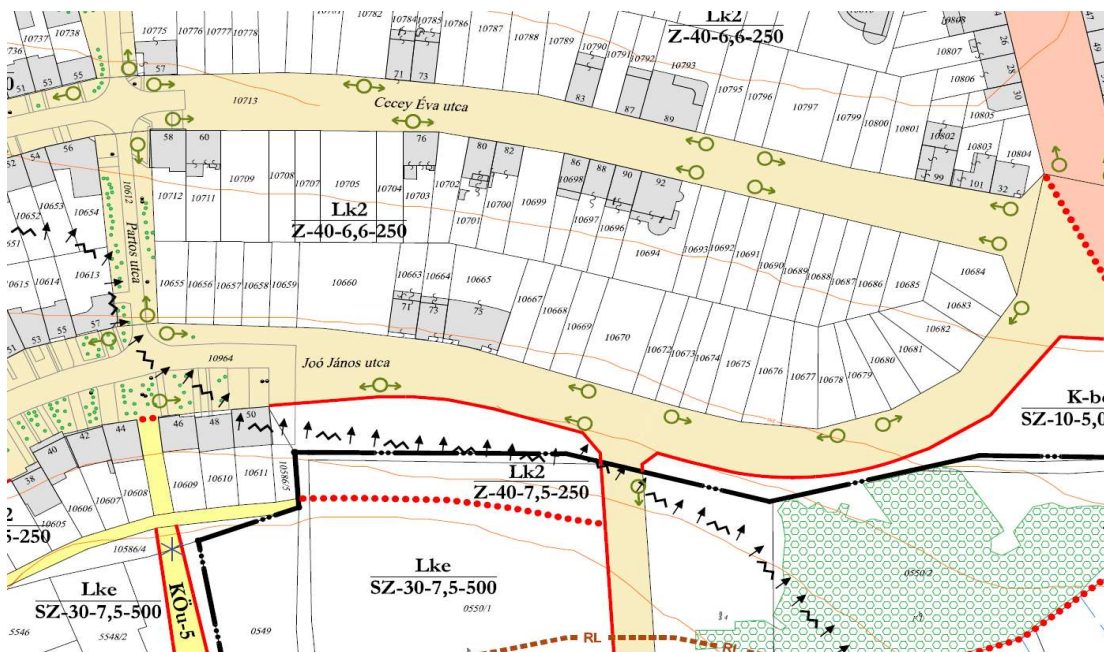
A vizsgált ingatlan(ok) a település ÉK-i részén, az un. Almagyar városrészben fekszenek. Közvetlen környezetükben elsősorban lakó, de távolabb intézményi és kereskedelmi ingatlanok is találhatóak. Pár éve kialakult és beépült terület, zárt sorú kialakítással. Mind társasházak, mind lakóházak épültek, az ingatlanok újszerű állapotúak.

Legkönnyebben megközelíthetők a Bástya, majd a városból kivezető Vécseyvölgy utcák érintésével.



### 6.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Lk2 - Z-40-6,6-250



**Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2)**

a) Lk2/... jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:

aa) lakóépület,

ab) szállás jellegű épület,

ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,

ae) iroda épület,

af) a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,

ag) a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület.

Lk2/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) sportépítmény,

bb) üzemanyagtöltő,

bc) a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – az Lk-g1 építési övezetben lévő/épülő sorganázs kivételével,

bd) lakókocsi,

be) feszített, vagy felfűjt sátor,

bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,

bg) közterületről látható önálló terepfelületen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

Lk2/... jelű építési övezetekben:

ca) Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m<sup>2</sup> alapterületű épület, épületrész alakítható ki.

cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

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

(2) <sup>5</sup>**Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, 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 <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk2/Z-30-5,0-400	Z	30	5,0	400	50
Lk2/Z-30-5,0-1000	Z	30+10*	5,0	1000	40
Lk2/Z-30-7,5-1000	Z	30+10*	7,5	1000	40
<del>Lk2/Z-40-5,0-500</del>	<del>Z</del>	<del>40+10*</del>	<del>5,0</del>	<del>500</del>	<del>30</del>
Lk2/Z-40-6,6-250 <sup>6</sup>	Z	40+10*	6,6	250	30

\* kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén

#### 6.4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az ingatlanokon jelenleg nincs épület. A terület füves. A telkek a Joó János utca felől lejtnek. A környezetben összközmű rendelkezésre áll. A Joó János utca aszfaltozott, azonban az aszfaltozás véget ér a vizsgált telkek előtt. A villanyvezetékre rákötés nincs, ez az utcában elérhető. Gáz rákötés egyik telkre sincs, ez a Joó János utca felől lehetséges, a gerincvezeték a Hrsz 10673 alatt fut végig. A vízvezeték a Hrsz 10675 telek észak-nyugati sarkánál, az utcában ér véget, a vizsgált telkeken bekötés nincs. A szennyvízelvezetés a Hrsz 10672 és 10673 telkek alatt történik, rákötés a vizsgált telkekről nincs.

#### 6.5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAI

Az ingatlanok funkciója:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlanok jelenlegi funkciója:	üres építési telkek közmű nélkül
Az épület lehetséges funkciója:	építési telkek

#### 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		
Víz ellátás:	környezetben elérhető		
Szennyvízelvezetés	környezetben elérhető		



## **7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **7.1. PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS**

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 m<sup>2</sup> 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



## 7.2. 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 ezéviak illetve 2022 évi.

**Földrajzi elhelyezkedés** A vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatok régióon 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. Korrekció alkalmazása nem volt indokolt.

**Telekméret** A nagyobb telek fajlagosan kisebb, a kisebb telek fajlagosan nagyobb értéket képvisel. A telekterület a tömbben található telkek területének összege. mivel együttes értékük meghatározása a feladat. Mindhárom adat esetében negatív korrekció alkalmazása volt indokolt. A telekméret különbözetének 10 %-os változása esetén 2,0 %-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 infrastrukturális elemekkel: aszfaltozott vagy földúton való megközelíthetőség. Az ingatlanok a közművek vonatkozásában közmű nélküli, összközmű vagy az utcában elérhető, vagy a környezetben. Aszfaltozott úton részben megközelíthető. Mindezek miatt mindhárom adathnál 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 árat 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 egységekre oszthatók, 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 ÉRTÉKELÉS

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 Almagyar domb	Eger Cecey utca	Eger Cecey utca
jelleg, funkció	<b>lakótelek</b>	építési telek, összközmű telken belül, Lk2 40 %-ban beépíthető, max. 6,6 m-es párkánymagasság, zárt sorú beépítés	építési telek, összközmű telken belül, Lk2 40 %-ban beépíthető, max. 6,6 m-es párkánymagasság, zárt sorú beépítés	építési telek, összközmű telken belül, Lk2 40 %-ban beépíthető, max. 6,6 m-es párkánymagasság, zárt sorú beépítés
Övezeti besorolás	Lk2	lakótelek	lakótelek	lakótelek
telek területe (m2) *	<b>271</b>	286	295	342
adás-vétel összege (Ft)	nettó	13 779 528	15 080 930	14 500 000
adás-vétel ideje (év)		2023. augusztus	2023. augusztus	2022. szeptember
jellege		ingatlan.com	ingatlan.com	adásvétel
hivatkozási szám		33277294	33687370	-
fajl. ajánl. ár (Ft/m2)	47 233	48 180	51 122	42 398
árváltozás korrekció		0,90	0,90	1,00
korrigált fajl. ár (Ft/m2)		43 362	46 010	42 398
<b>Értékbefolyásoló és korrekciós tényezők</b>				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
telekméret (m2)		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,01	1,02	1,05
közművek		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,9	0,9	0,9
övezeti besorolás, beépíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
alak, forma		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
megőrizhetőség, útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
kialakulatlan terület		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,9	0,9	0,9
gazdasági válság, építési kedv		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
domborzat, növényzet		hasonló	hasonló	hasonló
		1	1	1
		33 730	36 024	34 327
Fajl. átlagár (Ft/m2)		<b>34 694</b>		

\* a telekterület a tömbben található telkek területének átlaga

\* a telekterület a tömbben található telkek területének átlaga

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 telekingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának becsült együttes végső értéke mindezek figyelembe vételével egy módszerrel végzett számítás alapján, súlyozva:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	37 650 000 Ft	Súlyozás	100%	37 650 000 Ft
Költség alapú (forgalmi) érték:	nem alkalmazott	Súlyozás		
Hozam alapú (forgalmi) érték:	nem alkalmazott	Súlyozás		
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke		<b>37 650 000 Ft</b>		

azaz harminchétmillió-hatszázötvenezer forint

A megállapított értékek helyrajzi számonként részletezve:

Hrsz	terület (n2)	fajlagos ár (Ft/m2)	megállapított érték (Ft)	megállapított érték kerekítve (Ft)
10676	319	34 694	11 067 318	11 070 000
10677	291	34 694	10 095 892	10 100 000
10678	254	34 694	8 812 222	8 810 000
10679	221	34 694	7 667 327	7 670 000
Összesen	1085			<b>37 650 000</b>


### 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. augusztus 31.

  
**HEGYVÁRINÉ SZÉL ESZTER**  
**INGATLAN EGER KFT**  
 Igazságügyi szakértő  
 Nyilv.: 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



