

Lónyai György

ingatlan-értékbecslési, földminősítési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

SZAKVÉLEMÉNY

az

**Eger, 10291/17 hrsz-ú helyi közút ingatlan 632 m² területű részének
értékéről**



A Maklári út vége

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 péld.
Irártár 1 péld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlanrész leírása

4. Érték-megállapítás

4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

5.1. Értékbefolyásoló tényezők

5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap-szemle
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Szabályozási tervlap
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 10291/17 hrsz-ú helyi közút ingatlanának, a mellékelt térképmásolaton piros színnel jelölt, 632 m² területű részének* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A forgalmi érték megállapításához 2024. november 29-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

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

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint.

3. AZ INGATLANRÉSZ LEÍRÁSA

Értékelt ingatlanrész *Eger város* délkeleti *külvárosában* (Tihamér városrész), a belvárostól távol, a város szerényebb árfekvésű részén, a Maklári út végén helyezkedik el, a hatályos SZT tartalma szerint *Vk/SZ-40-21,0-3000* (vegyes intézményi építési övezet) szabályozással.

A város ingatlanforgalma a korábbi időszak visszaesését, stagnálását követően *élénkülő*, az ingatlanárak *emelkedőek*.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.

Az értékelt ingatlanrész környezetében utak, vasúti pályatest és telephelyek helyezkednek el. Az ingatlanrész szabályos téglalap alakú, közel sík, 40 m széles utcafrontú, a Maklári út végével párhuzamosan futó, a szomszédos, 10291/4 hrsz-ú ingatlannal egybekerített és egybehasznált, 632 m² kiterjedésű terület. A Maklári út ezen szakasza egyenlőtlen felszínű, utak nélküli, még bazaltkő burkolatú (macskaköves) út, gyalogjárda nincs. A területrész burkolatlan földterület, azon felépítmény nincs, az a szomszédos ingatlan megközelítésére és különböző anyagok és eszközök szabadtéri tárolására használt.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Főntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbefolyásoló tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlanrész sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlanrész jelenlegi állapotú és körülményű forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg, s javaslom figyelembe venni:

$$632 \text{ m}^2 \times 15.060,-\text{Ft/m}^2 = 9.517.920,-\text{Ft}$$

kerekítve: **9.518.000,-Ft,**

azaz kilencmillió-ötszáztizennyolcezer forint.

4.1. Értékelésmenet:

Az értékelt ingatlanrész fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	kínálat ár (Ft)	fajl.kín. ár (Ft/m ²)
kínálat	beépítetlen ter.	594	18.500.000,-	31.145,-
kínálat	beépítetlen ter.	497	18.500.000,-	37.223,-
kínálat	beépítetlen ter	1.310	45.000.000,-	34.351,-

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.

kínálat	beépítetlen ter.	556	19.900.000,-	35.791,-
kínálat	beépítetlen ter.	517	14.900.000,-	28.820,-
átlag:				33.466,-

Az értékelt ingatlanrész fajlagos kínálati ára, ha beépíthető volna: 33.466,- Ft/m².

Korrekciós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Értékképzés kínálati árakból: - 10 %

Korrekciós tényezők összesen: - 10 %

Az értékelt ingatlanrész korrigált fajlagos forgalmi értéke beépíthetően: 30.119,-Ft/m²

Mivel az ingatlanrész önmagában nem beépíthető, valamint a forgalomképessége önmagában igen szerény, az ingatlanrész a közművesített, beépíthető építési telkek árának 50 %-án értékelhető, így fajlagos értéke $30.119,-\text{Ft/m}^2/2 = 15.060,-\text{Ft/m}^2$.

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, szabályozás, kiterjedés, használat, használhatóság, ingatlan-forgalmi adatok, az ingatlanrész sajátosságai, forgalomképesség.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- *Eger külvárosában (Cifra hóstya), 594 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 18.500.000,-Ft. A telek teljesen közművesített, beépíthető, fajlagos kínálati ára 31.145,-Ft/m².*

- **Eger külvárosában** (Tihamér), 497 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 18.500.000,-Ft. A telek teljesen közművesített, beépíthető, fajlagos kínálati ára **37.223,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában** (Hajdúhegy), 1.310 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 45.000.000,-Ft. A telek teljesen közművesített, beépíthető, fajlagos kínálati ára **34.351,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában** (Hatvani hóstya), 556 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 19.900.000,-Ft. A telek teljesen közművesített, beépíthető, fajlagos kínálati ára **35.791,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában** (Lajosváros), 517 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 14.900.000,-Ft. A telek teljesen közművesített, beépíthető, fajlagos kínálati ára **28.820,-Ft/m²**.

Eger, 2024. december 3.



Lónyai György

mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
ingatlan-értékelési, földértékelési,
földvédelmi és földhasználati
igazságügyi szakértő

H.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK

Heves Vármegyei Kormányhivatal

3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/61978/2024

2024.11.06

EGER

Szektor: 53

Belterület

10291/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
		ha m2	k.fill

. Kivett helyi közút

0

2213

0.00

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33917/2021.03.01

eredeti határozat: 40029/1990.11.02

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33917/2021.03.01

Önálló szöveges bejegyzés a 10291/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

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

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

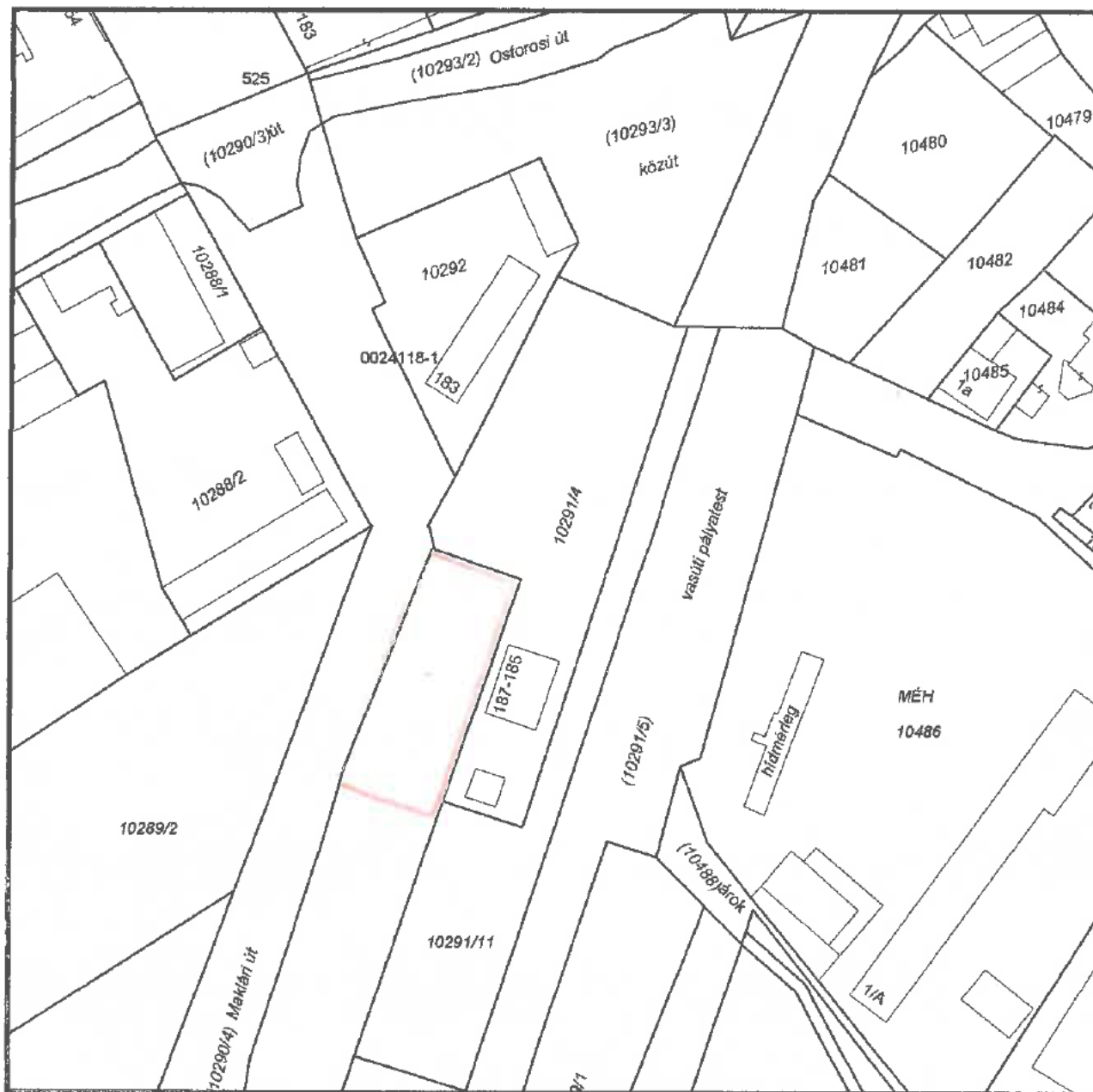
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.29 09:15:26

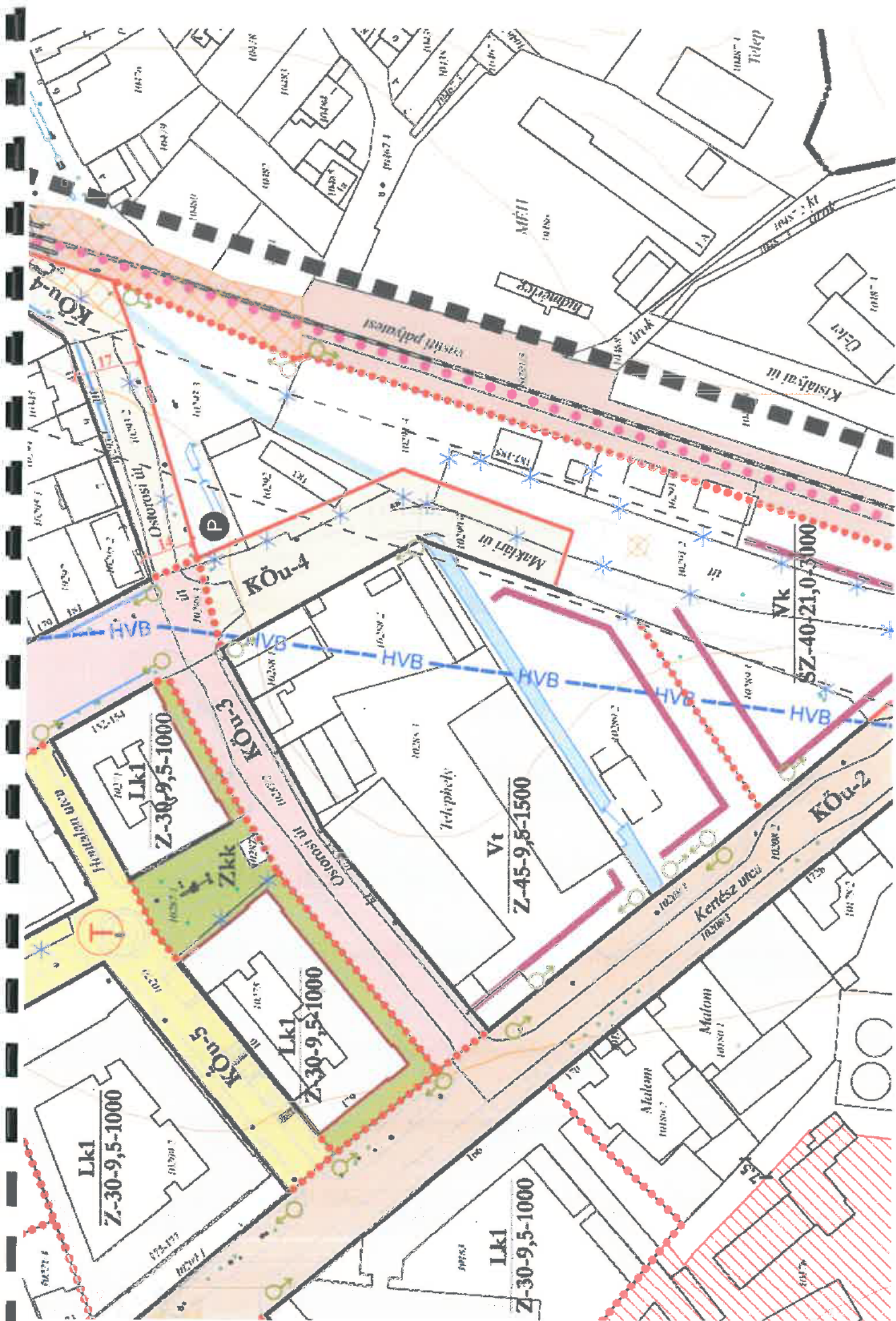
Helyrajzi szám: EGER belterület 10291/4

Megrendelés szám: 1805440/4/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyoneértékű 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 tárgyat 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*.



Az ingatlanrész



Az ingatlanrész



Az ingatlanrész