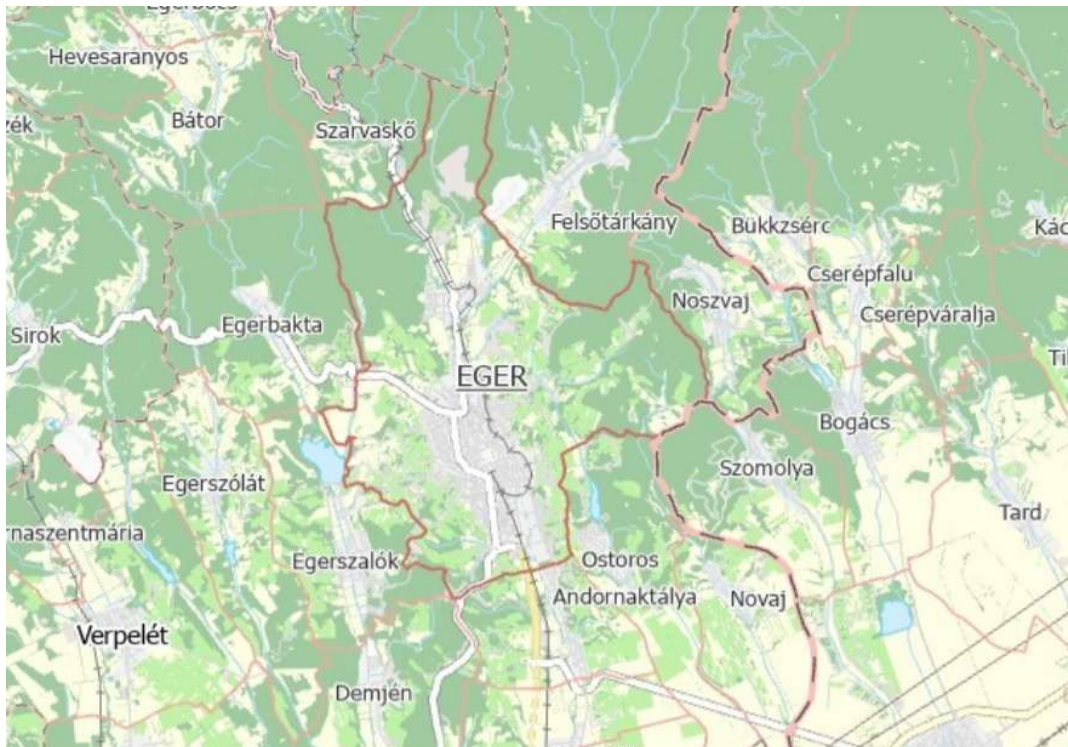


IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Eger külterület „0285/57” helyrajzi számú, kialakítás alatt lévő ingatlan
forgalmi értékének **aktualizálása**



Készült: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának megrendelése alapján

Készítés ideje: Eger, 2025. február 26.

Dr. Molnár Tibor
igazságügyi szakértő

SZAKÉRTŐI KOMPETENCIÁK

Szakértői nyilvántartási szám: 281358

A szakvélemény lezárva: 2025.02.26.

Engedélyezett szakterületek:

- gyepgazdálkodás
- mezőgazdasági vadkár
- mezőgazdasági termésbecslés
- mezőgazdasági kár
- mezőgazdasági kárbecslés
- szántóföldi növénytermesztés
- termőföld forgalmazás
- termőföld értékbecslés

AZ ÜGYRE VONATKOZÓ ADATOK

Tárgy: a 3300 Eger külterület 0285/57 hrsz-ú kialakítás alatti ingatlan forgalmi értékének aktualizálása

A Megrendelő által megszabott szakértői feladatok:

A szakértő feladatát képezi a 2023. november végén készített korábbi szakvélemény aktualizálása, a kialakuló ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Példányszám: megrendelő pdf-ben, 1 pld nyomtatott szakértői törzspéldány

Helyszíni szemle időpontja: 2025. február 22.

Fordulónap: 2025. február 26. (érvényesség 180 nap)

ELŐZMÉNYEK

A jövőben kialakításra kerülő, Eger 0285/57 hrsz-ú ingatlanról 2023. november 20-án ingatlanforgalmi szakvélemény készült, amit Mlinkó Attila vásárlási ajánlatának alátámasztása céljából rendelt meg. A szakvéleményt Okos Szilveszter igazságügyi szakértő-jelölttel közösen készítettük. Az előzetes elképzelések szerint az Eger Megyei

Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló Eger 0285/53 helyrajzi számú, szántó és legelő művelési ágú hrsz-ból 1404 m² térmértékű részt a tulajdonos birtokrendezési céllal értékesítené.

A 14 hónappal ezelőtt készült értékbecslés eredményeként a létrejövő ingatlan valószínű piaci értéke 4 900 000 forint, azaz négymillió-kilencszázezer forintban került meghatározásra.

A SZAKÉRTŐI FELADATOK ELLÁTÁSA ÉRDEKÉBEN TERVEZETT MUNKA FOLYAMATA

1. a korábban készült szakvélemény áttekintése;
2. a tárgyi földrészletre vonatkozó vizsgálatba vont adatok felülvizsgálata;
3. statisztikai adatok gyűjtése;
4. a földrészlet helyszíni szemléje;
5. a rendelkezésre álló adatok feldolgozása;
6. a megrendelő által feltett kérdés megválaszolása.

A TERÜLET HELYSZÍNI SZEMLÉJE

A helyszíni szemlére idő hiányában a megrendelő előzetes értesítése nélkül, 2025. február 22-én került sor.

A szemle keretében megtekintésre került a kialakítandó földrészlet területe, különös tekintettel az előző szemle óta eltelt egy év során bekövetkezett változásokra. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételek készültek, amik a mellékletben kaptak helyet.

A földrészlet érintett részének állapota nem változott. A korábban rögzítettekhez képest az egyetlen változás, hogy a belterülettel érintkező részen néhány kupac zöldhulladék van jelen. Kijelenthető, hogy a hrsz jelenleg nem áll mezőgazdasági művelés alatt, azt mezőgazdasági céllal nem hasznosítják.

SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT

AZ ÉRTÉKELÉSI MUNKA FOLYAMATA

Az alap-szakvélemény a hasonló típusú ingatlanok általános és helyi piaci helyzetére, jellemzőire, valamint a helyszíni szemle tapasztalataira épült.

Az alkalmazott módszertan kiválasztása során a hatályos jogszabályok mellett az Európai Unió tagállamaiban működő TEGOVA (Európai Értébecslők Szövetsége) iránymutatásai szolgáltak alapul. Konkrétan az EVS-2003, EVS-2009, illetve az EVS-2012 értékelési „irányelvek” kerültek alkalmazásra.

Az értékelési szempontok között szerepelt az ingatlanok környezete, állapota, fizikai és egyéb jellemzői, elhelyezkedése, művelhetősége, valamint a megközelíthetősége is. A felsoroltakon kívül megtörtént minden más olyan tényezőnek a figyelembe vétele is, ami befolyásolhatja az ingatlanok forgalmi értékét (pl. belterületbe vonás).

A szakmai szabályokat szem előtt tartva az értékelést termőföldként kell elvégezni, miközben egyértelmű, hogy az ingatlan forgalmi értéke kedvező önkormányzati és hatósági hozzáállás mellett rövid idő alatt jelentősen nőni fog.

Az előző értékelés óta az ingatlan értékét befolyásoló tényezők közül semmi nem változott meg. Az ingatlan-nyilvántartási adatok teljes körűen megegyeznek, sem a földhasználatban, sem az építési szabályzatban, sem a településrendezési tervben nem történt olyan változtatás, ami miatt újra el kellene végezni a részletes értékelést. A szokásosan vizsgált tényezők közül egyedül az idő faktor az, amivel mindenképpen számolni kell. Az alap-szakvéleményben szereplő forgalmi érték aktualizálása során tehát egyedül ezt a tényezőt szükséges figyelembe venni.

A SZAKVÉLEMÉNYRE VONATKOZÓ ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett értékelési megállapítások az alább felsoroltakra figyelemmel értendők...

A tárgyi ingatlanokhoz kapcsolódóan semmilyen közvetlen, vagy közvetett érdekeltségem nem merül fel. A szakértői vélemény megállapításai, következtetései szakmai szempontok szerint kerültek kialakításra;

A felhasznált információkat megbízhatónak tekintettem, de azok valódiságáért nem vállalok felelősséget;

A szakvéleményhez csatolt iratok és egyéb dokumentációk a szakvélemény szakmai alátámasztását szolgálják.

Értékesítés esetén az aktualizált forgalmi érték mellett célszerű figyelembe venni, a már korábban is megfogalmazott, az ingatlan speciális helyzetére vonatkozó megállapításokat is.

Jelen szakvélemény csak a 2023-ban készült szakvéleménnyel együtt érvényes.

AZ INGATLAN JELLEMZÉSE

Ingatlannyilvántartás szerinti állapot bemutatása (Megosztás előtti Eger külterület 0285/53 hrsz)

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet	művelési ág	min.o	terület ha	kat.jöv

a	legelő	5	5.8410	40.89
b	szántó	5	0.2292	4.38
c	szántó	5	0.2669	5.10
d	szántó	6	1.5217	16.89
A földrészlet összesen:			7.8588	67.26

II.rész

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38041/2005.05.10

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

III. rész

1. bejegyző határozat: érkezési idő: 38041/2005.05.10

Önálló szöveges bejegyzés a 0285/24.hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult

2. bejegyző határozat: érkezési idő: 57011/2012.08.23

Önálló szöveges bejegyzés összevonva az egri 0285/14 hrsz-ú 1.2925 nm nagyságú ingatlannal.

Így a terület 6.3371 nm-ről 7.6296 nm-re változott, változatlan tulajdoni állás mellett.

3. bejegyző határozat: érkezési idő: 67203/2012.12.03 Vezetékjog 26 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint. Jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT., 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

4. bejegyző határozat: érkezési idő: 30781/2016.01.15 Telekalakítási eljárás megindítása. Jogosult: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, 3300 EGER Dobó tér 2

5. bejegyző határozat: érkezési idő: 39229/2016.05.13

Önálló szöveges bejegyzés az egri 0285/53 hrsz-ú ingatlan területe 7 ha 6296 négyzetméterről 7 ha 8588 négyzetméterre változott: összevonva a 0288/7 hrsz-ú 2292 négyzetméter nagyságú ingatlannal, azonos tulajdoni állás mellett.

A 2025. február 25. napján kelt e-hiteles tulajdoni lapon (2. ábra) található adatok teljes mértékben azonosak az alapszakvéleményben felhasznált, 2023. november 15. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap adataival.

Az Eger külterület 0285/53 helyrajzi számú ingatlanból megosztás után kialakuló Eger külterület 0285/57 helyrajzi számú ingatlan leíró adataiban sem történt változás.

1. Az ingatlan (Eger külterület 0285/57 hrsz) adatai:

művelési ág	min.o terület ha	kat.jöv
-------------	------------------	---------

szántó	5	0,1404	2,68
--------	---	--------	------

ÉRTÉK AKTUALIZÁLÁS

A szakvéleményben használt értékformák, módszerek

Forgalmi (valós piaci) érték: egy adott időpontra vonatkozó összeg, amelyért az ingatlan nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető. Valós piaci körülmények között mind az eladó mind a vevő tájékozottan, saját érdekét szem előtt tartva dönt és egyikük sincs kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál azt feltételezzük, hogy az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

Alkalmazott módszer

Mivel az alap-szakvélemény elkészítésének időtartama alatt kizárólag az ingatlanok árindexében következett be változás, szakmai álláspontom alapján a meghatározott forgalmi érték indexálásával is lehetséges becsülni az aktuális értéket. A számításba vont legrégebbi összehasonlító adat 4 éves, így álláspontom és a szakma általános szabályai szerint még használható.

Az indexálást befolyásoló tényezők vizsgálata

A 2023-ban és 2024-ben tapasztalt magas infláció jelentős kamatemelkedést eredményezett a pénzpiacokon. Ez közvetlenül befolyásolja a lakossági hitelezést, így a termőföld árának alakulását is. A drága hitelek és a Magyar Állam által biztosított kedvező befektetési lehetőségek (magas nettó hozamú állampapírok) miatt 2024-ben a termőföld piacon hosszú idő után stagnálás, akár minimális visszaesés volt jellemző. Heves Vármegyében a csökkenés kisebb mértékű volt, mint az országos átlag. A vármegyén belül Eger kiemelt területnek számít, így – bár konkrét KSH adatok nem állnak rendelkezésre – itt akár pár százalékos növekedés is bekövetkezhetett.

Tekintettel a kialakuló földrészlet jellegére célszerű az építési telkekre vonatkozó tendenciákat is megvizsgálni. A KSH adatai szerint a lakásárindex értéke országosan meghaladta a 13 % -t. Az ország kiemelt részein (az ipari és turisztikai központokban) ezt meghaladó mértékben növekedtek a lakások árai. Az indexen belül a különféle ingatlan típusokra más és más adat vonatkozik, sajnos erre vonatkozóan egzakt statisztikai adatok nem állnak rendelkezésre. Az biztos, hogy 2024 első felében a piacon növekedett a kereslet, a befektetők főleg a megfizethetőbb ingatlanok – az építési telkek is ilyenek - iránt érdeklődtek.

Összegezve, bár Egerben a mezőgazdasági ingatlanok ára az eltelt 14 hónap alatt nagyobb mértékben bizonyosan nem emelkedett a kialakítandó földrészlet forgalmi értékének meghatározása során – a fentebb részletezettek alapján - legalább a lakás áraknak megfelelő indexálást tartom szakmailag elfogadhatónak. Ennek megfelelően az eltelt időszak alatt összességében 15%-os korrekciót tartok indokoltnak.

A MEGRENDELŐI KÉRDÉSEKRE ADOTT SZAKÉRTŐI VÁLASZ

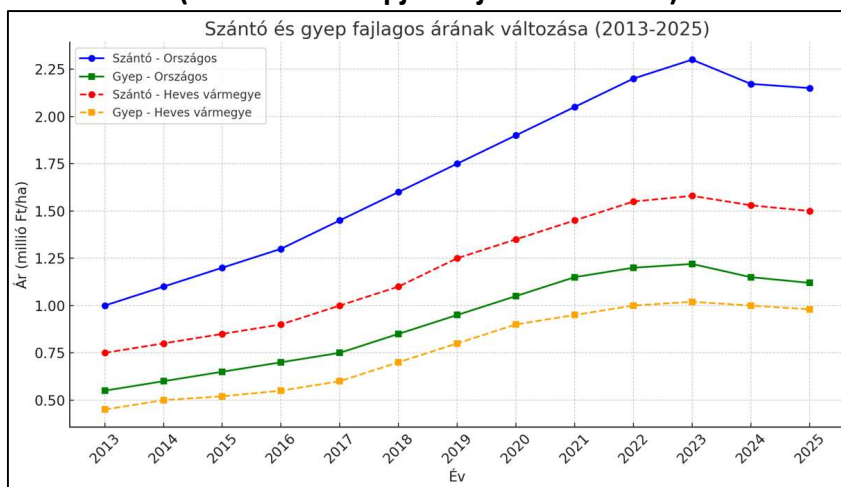
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának megrendelése alapján az Eger 0185/57 hrsz-ú földrészlet 14 hónappal ezelőtt meghatározott forgalmi értéke került aktualizálásra. A megrendelői kérdésre az alábbi választ adom...

Álláspontom szerint az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke kerekítve:

5 650 000 Ft azaz ötmillió-hatszázötvenezer forint.

MELLÉKLET

1. ábra: szántó és gyep művelésű termőföld árak változása az utóbbi években (forrás: KSH alapján saját szerkesztés)



2. ábra: Az értékelt ingatlan jelenlegi tulajdoni lapja (Eger, 0285/53 hrsz)

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/10251/2025
2025.02.25

Szektor: 53

EGER
Külterület 0285/53 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	63371 (m2)	törölő határozat:	57011/2012.08.23
Földrészlet területe változás előtt:	76296 (m2)	törölő határozat: <th>39229/2016.05.13</th>	39229/2016.05.13

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a legelő	5	5.8410	40.89	
b szántó	5	2292	4.38	
c szántó	5	2669	5.10	
d szántó	6	1.5217	16.89	
A földrészlet összes területe:		7.8588	67.26	

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38041/2005.05.10
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 JÓG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38041/2005.05.10
Önálló szöveges bejegyzés a 0285/24.jrsu-ú ingatlan megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57011/2012.08.23
Önálló szöveges bejegyzés összevonva az egr 0285/14 hrsz-ú 1.2925 nm nagyságú ingatlannal.
Igy a terület 6.3371 nm-ről 7.6296 nm-re változott, változatlan tulajdoni állás mellett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 67203/2012.12.03
Vezetékgjog
26 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:
név: MYM ÉNÁSZ ÁRANGHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30781/2016.01.15
Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
név: EGER MEGYEI JÓG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841
cím : 3300 EGER Dobó tér 2

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39229/2016.05.13
Önálló szöveges bejegyzés az egr 0285/53 hrsz-ú ingatlan területe 7 ha 6296 négyzetméterről
7 ha 8588 négyzetméterre változott: összevonva a 0288/7 hrsz-ú 2292 négyzetméter nagyságú
ingatlannal, azonos tulajdoni állás mellett.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

3. ábra: Helyszíni szemle során készített fényképek (Eger 0285/57 hrsz)

