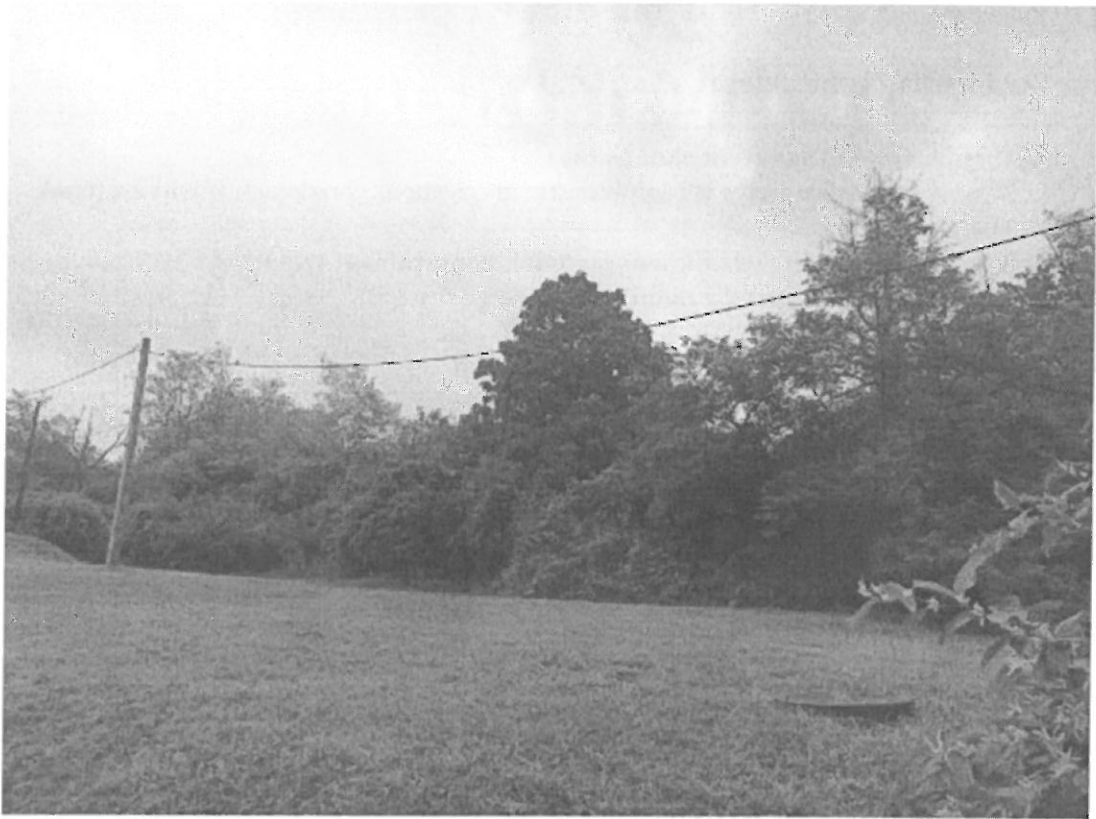


INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



3300 Eger
Hrsz:25404/22

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

- 1. Bevezetés**
 - 1.1 Megbízás tárgya**
 - 1.2 A megbízó**
 - 1.3 Az értékelés célja**
 - 1.4 Felhasznált adatok és információk**
 - 1.5 Irat- és dokumentációkezelés**
- 2. Az ingatlan ismertetése**
 - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
 - 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása**
 - 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
 - 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása**
 - 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás**
 - 2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai**
- 3. Értékmegállapítás**
 - 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
 - 3.2 Forgalmi érték meghatározása**
- 4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek**
- 5. Függelék**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3300 Eger, zártkert
Helyrajzi szám	25404/22
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	zártkert
Természetbeni rendeltetés	kert
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2024. szeptember 25.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi **becsült forgalmi értéke:**

2.600.000.- Ft
azaz Kettőmillió hatszázezer forint,
mely az esetleges áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2024. október 04.

Készítette:



Nagy Roland
Ingatlanforgalmi szakértő
Eng.sz.:7626/2006
NESTELLA Kft

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3300 Eger, Kőporos dűlő, hrsz: 25404/22 számú kert megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó: Kovács Gábor (6821 Székkutas 4.körzet, 19. tanya)

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2024. szeptember 25.-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló takarnetes tulajdoni lap, térképmásolat, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el.

1.5 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Heves Vármegyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(2024.04.26.-án kelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Cím:	3300 Eger
Helyrajzi szám:	Eger zártkert hrsz 25404/22
Területe:	3917 m ²
Megnevezése:	kert
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Eger megyei Jogó Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.)
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	jogutódlás

Terhek:	Terheli a EGER Zártkert 25404/22/A HRSZ-t illető Földhasználati jog. Terheli a EGER Zártkert 25404/22/B HRSZ-t illető Földhasználati jog VezetékJog az ingatlan területéből 109m ² -t érint, jogosult MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. VezetékJog az ingatlan területéből 98m ² -t érint, jogosult MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Egyéb:	Önálló szöveges bejegyzés 25404/10 hrsz. megosztása során alakult. Önálló szöveges bejegyzés a 25404/22 hrsz-ú ingatlan területéből 186 m ² beolvadt a 25404/23 hrsz-be.

2.2. Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Eger megyei jogú város az Észak-Magyarország-régióban, az Eger-patak völgyében, a Bükk-vidék délnyugati szélén; Heves vármegye és az Egri járás székhelye, Észak-Magyarország második legnépesebb települése. 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 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. Lakosainak száma 2023. január 01-én 50 018 fő(KSH adat) volt.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan délkeleti városrészen Egerből Ostoros felé haladva Található a Nagykőporos út, ismertebb nevén a kőporos pincesor. A kert a Gróf Buttler Borászat birtok szomszédja.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan földterülete 3917 m² nagyságú, szabálytalan alakú, tájolása DNy-ÉK .

A terület kerítetlen, felszíne több törésben észak-keleti irányba erősen emelkedik.

A nagykőporos út frontján zöld partfal határolja.

A kerten található néhány idős gyümölcsfa, mogoró, fenyőfa, továbbá két külön tulajdonban lévő tufa partfalba vágott borospince, melyeknek megközelítéséhez földhasználati jogok vannak bejegyezve.

Használati szempontok

A telek használaton kívül van, de rendszeresen kaszálják.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

A besorolás szerint pincés idegenforgalmi központok különleges területe elnevezésű övezet.

Ebben az övezetben elhelyezhetők a borfeldolgozás és bortárolás építményei pld. pinceépület és egyéb építmény, de csak a telekről nyíló pincéhez kapcsolódóan.

Legnagyobb beépítettség a felszínen 10%, a terepszint alatt 30%, legnagyobb építmény magasság 5.0m, kialakítható legkisebb telekterület 4.000m², legkisebb zöldfelület 50%.

Terepszint alá új pince elé új borház csak saját telken belül építhető.

Vendéglátás önálló építménye csak a borházhoz tartozó rendeltetési egységként létesíthető.

A közművesítés mértéke részleges lehet, ha a szennyvíz a közcatornába nem köthető be akkor zárt tárolót kell kialakítani.

Az övezet részletes szabályozását az Eger MJV. 53/2011(XI.25.) sz. önk. rend. tartalmazza

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan borfeldolgozási és bortárolási funkció valósítható meg az ingatlanon.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az elmúlt 1 évben az ingatlan piac visszaesést mutatott, ezt a tényezőt az érték megállapításánál figyelembe vettük.

Összehasonlító adatok zárt kertre:

3300 Eger, Kőporos dűlő					
	I	II	III	IV	V
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	adásvétel	ingatlan.com	ingatlantájéoló
Postai irányítószám	3300	3300	3300	3300	3394
Település neve	Eger	Eger	Eger	Eger	Egerszalók
Utca/út/tér	Kőporos dűlő	Vécsey völgy		Losonczy völgy	
Házszám/hrsz	25404/22				
Emelet					
Lakóépület szintszáma					
Az ingatlan típusa	zárt kert	zárt kert	zárt kert	zárt kert	zárt kert
Összes nettó alapt:	3917	1239	6556	2705	5158
Szobaszám					
Építés éve (becsült)					
Komfortfokozat					
Műszaki állapota					
Eladási ár		900 000	3 200 000	2 000 000	4 200 000
Értékesítés/hirdetés éve		2024	2024	2024	2024
Árváltozás korrekció /hirdetés		-5%	-5%	-5%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-10%	10%	-5%	5%
épület			0%	0%	0%
Közmű korrekció	nincs	0%	0%	0%	0%
Összes %-os korrekció:		-15%	5%	-10%	0%
Jelen ár	Ft	769 500	3 344 000	1 805 000	4 189 500
Fajlagos alapterületi ár	692	726	488	739	814
Korrigált fajlagos ár	653	621	510	667	812

Forgalmi érték: $653.- \text{ Ft/m}^2 \times 3917 \text{ m}^2 = 2.557.801.- \text{ Ft} \sim 2,6 \text{ MFt}$

3.2 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettem meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	2.600.000. Ft
-----------------------------------------------	---------------

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártam el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló becsült forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert elfogadva

2.600.000.- Ft
azaz Kettőmillió hatszázezer forintban
állapítom meg,
 mely az esetleges áfa összegét tartalmazza

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekeltségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékjogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;

- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: *rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Miskolc, 2024. október 04.

Készítette:



Nagy Roland
Ingatlanforgalmi szakértő
Eng.sz.:7626/2006
NESTELLA Kft

5. FÜGGELÉK

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL
- TÉRKÉPEK AZ ELHELYEZKEDÉSRŐL

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/27953/2024
2024.04.26

EGER
Zártkert 25404/22 helyrajzi szám

Szektor: 53

IRISZ				
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alcsatlály adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2 k.fill

. kert	5	3917		3.41

2. bejegyző határozat: 49039/2006.10.06
Terheli a EGER Zártkert 25404/22/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
68025/1968.12.16.

3. bejegyző határozat: 49039/2006.10.06
Terheli a EGER Zártkert 25404/22/B HRSZ-t illető Földhasználati jog
547/2006.04.26.

IRISZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 49039/2006.10.06				
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 Dobo tér 2				
törzsszám: 13379841				

IRISZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49039/2006.10.06				
Önálló szöveges bejegyzés 25404/10 hrsz. megosztása során alakult.				

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31261/2011.01.24				
Vezetékjog				
A váskajzon megjelölt 109 m2 területre.				
jogosult:				
név: MVM ÉMÁSI ÁFAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804485				
cím : 3525 MISKOLC Dénes György út 13.				

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39264/2011.04.15				
Önálló szöveges bejegyzés a 25404/22 hrsz-ú ingatlan területéből 109 m2 beolvadt a 25404/19 hrsz-be.				

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27953/2024

2024.04.26

EGER

Szektor: 53

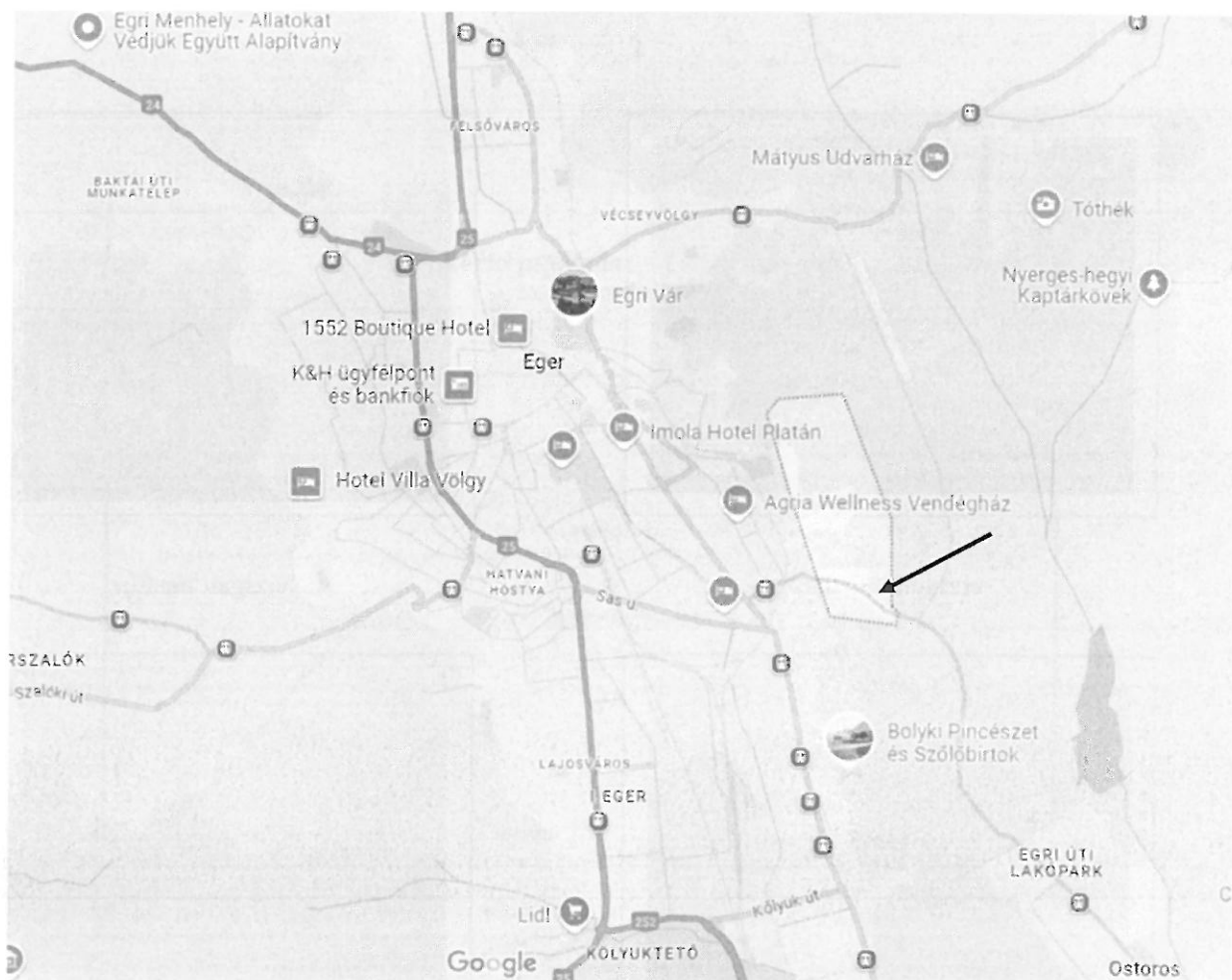
Zártkert 25404/22 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 66911/2012.12.08
Vesetékjog
50 négyszékméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:
név: MOM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3815 MISKOLC Dózsa György út 18.

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



Eger, Kőporos dűlő, 25404/22 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

