

**Értékbecslési szakvélemény az Eger 4971 helyrajzi számú, kivett
városháza megnevezésű ingatlanon belül található 85,79m²
alapterületű iroda forgalmi értékének meghatározásához**



Dr. Hidvégi Levente
ingatlan-vagyonértékelő
3300 Eger, Kalcit köz 10.
Adószám: 46908577-1-30
Engedélyszám: 901064/2023

Eger, 2025. február 10.

Fedőlap	1. oldal
Tartalomjegyzék	2. oldal
1. Értékelési bizonyítvány	3. oldal
2. Feladat meghatározás	4. oldal
3. Tárgyi alapok, elvek, feltételek	5. oldal
4. Az ingatlanra vonatkozó tények, adatok	13. oldal
5. Az ingatlan bemutatása	14. oldal
6. Minősítés	15. oldal
7. Értékképzés	16. oldal
8. Mellékletek	20. oldal

1. Értékelési bizonyítvány

1.1. Megbízó:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.)

1.2. A megbízás tárgya:

A Megbízó megbízást adott dr. Hidvégi Levente (3300 Eger, Kalcit köz 10.) részére, hogy végezze el a természetben 3300 Eger, Dobó tér 2. szám alatt található, 4971. helyrajzi számú kivett városháza megnevezésű ingatlanon belül található 85,79m² alapterületű iroda értékbecslését. A mellékelt alaprajzon lévő irodára vonatkozik az értékmeghatározás.

1.3. Az értékbecslés célja:

A tervezett bérbeadás előtt az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya:

- helyszíni szemle: 2025. február 6.
- értékelés zárása: 2025. február 10.
- értékelés hatályos: 2025. május 6. (3 hónapig)

1.5. Az értékelés alapja:

Piaci összehasonlító adatokon és hozamszámításon alapuló értékmeghatározás.

A 3300 Eger, Dobó tér 2. szám alatt található, 4971 helyrajzi számú kivett városháza megnevezésű ingatlanon belül található 85,79m² alapterületű iroda általam becsült forgalmi értéke 45.950.000 Ft.- Negyvenötmillió-kilencszázötvenezer forint. Az érték a piaci összehasonlító adatokon és hozamszámításon alapuló értékmeghatározás alapján kapott értékek 50-50%-os súlyozásából került kiszámításra.

Az ingatlanrész jelenleg forgalomképtelen, mivel az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata törzsvagyonát képezi. Jelen értékmeghatározás csak arra az esetre vonatkozik, amennyiben az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata kivonja a törzsvagyonból, illetve meghatározásra kerül a tulajdoni hányad.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Eger, 2025. február 10.

Készítette:



dr. Hidvégi Levente
ingatlan-vagyonértékelő
3300 Eger, Kalcit köz 10.
Adószám: 46908577-1-30
Engedélyszám: 901064/2023



Hidvégi Gábor
Jogi szakokleveles
agrármérnök
Ingatlan-értékbecsülő
Eng. Sz.: B/11/67/1996
Névjegyzék száma: 102/2003

A szakvélemény 25 számozott oldalból áll.

2. Feladatmeghatározás

2.1. Megbízó:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.)

2.2. A megbízás tárgya:

A Megbízó megbízást adott dr. Hidvégi Levente (3300 Eger, Kalcit köz 10.) részére, hogy végezze el a természetben 3300 Eger, Dobó tér 2. szám alatt található, 4971. helyrajzi számú kivett városháza megnevezésű ingatlanon belül található 85,79 m² alapterületű iroda értékbecslését. A mellékelt alaprajzon lévő irodára vonatkozik az értékmeghatározás.

2.3. Az értékbecslés célja:

A tervezett bérbeadás előtt az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

2.4. Az értékelés időpontjai, hatálya:

- helyszíni szemle: 2025. február 6.
- értékelés zárása: 2025. február 10.
- értékelés hatályos: 2025. május 6. (3 hónapig)

3. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

3.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációt bocsátotta rendelkezésemre:

- Tulajdoni lap másolat: 1 pld. (2025. január 29.)
- Alaprajz: 1 pld. (2025. január 29.)

3.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja egyszerű műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett a Megbízó, aki bemutatta az ingatlant és szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, továbbá egyéb hasznos információkkal szolgált.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban alkalmazott ún. TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) azaz az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja által kiadott útmutató szerint jártam el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó a 26/2005.(VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket és az EVS 2003 irányelveit.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

3.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. 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. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

3.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.

4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

3.2.3. Költségalapú módszer a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a

költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

3.2.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet alapján a következő:

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi

értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi értékének (Ft_i) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a "k" korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége, - melioráció.

2. A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni:

a) Szőlő és gyümölcsös esetében:

$$T_{\epsilon i} = J_i + \sum_{k=1}^{n-i} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k * J_{(i+k)}$$

ha $i = 0$, akkor $T_{\epsilon i} = 0$ *

ahol

T_{εi}: a telepítmény értéke az i-edik évben (Ft)

J_i: az ültetvény i-edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

J_(i+k): az ültetvény (i+k)-edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n: az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n-edik év), (év)

k: az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszáma (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke n-i), (év),

d: diszkont kamatláb

*: a telepítés évében a telepítmény értéke 0.

b) Erdők esetében:

$$T_{\epsilon i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-i} * F_{\epsilon n}$$

ahol

T_{εi}: a faállomány forgalmi értéke az i-edik évben (Ft)

n: az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d: diszkont kamatláb

Fén: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n-edik évben (Ft)

Az a) és b) pontokban meghatározott képletekben az alkalmazott diszkont kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

3. A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlannak nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

3.2.5. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei:

1. A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

- a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben a ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
- b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

a) A szakvélemény tartalmazza a következőket:

- 1. a megbízó megnevezését;
- 2. az értékelés célját;
- 3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
- 4. az értékelő feladatának pontos meghatározását;
- 5. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
- 6. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
- 7. a használt fogalmak értelmezését;
- 8. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot;
- 9. azt az időpontot, amikor az ingatlan hitelbiztosítéki értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
- 10. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
- 11. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
- 12. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
- 13. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását;
- 14. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
- 15. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
- 16. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását;
- 17. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg;
- 18. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

19. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát;

20. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit;

21. az ingatlan jogi viszonyai, az építéshatósági előírások bemutatását, ideértve az ingatlan-nyilvántartáson belüli és az azon kívüli jogi tényeket, a vonatkozó építési szabályokat és várható változásukat;

22. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását;

23. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgált mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását.

b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat.

c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

-A fenti módszer(ek) közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 6. fejezet).

3.2.6. Korlátozó feltételek

-A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

-Az értékelés során Megbízott méretadatokat nem ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

-A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

-A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

-Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalom felelősséget. Nem vizsgáltam az adatszolgáltatóktól kapott adatok valódiság tartalmát.

-A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

-A vagyonértékelő szakembereknek nem feladatuk, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanértéket.

-Nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

-Nem nyilvánítok véleményt tulajdonjogi ügyekben, tulajdonjogi vizsgálatot nem végeztem. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításaimat a tulajdoni lapok bejegyzései alapján tettem.

-Az értékeléssel feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

-A feladat elvégzése során a tudomásomra jutott – a megbízás tárgyára vonatkozó - adatokat és információkat bizalmasan, üzleti titokként kezelem.

-Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

-Az ingatlan valós piaci értéke nagyságának megállapításához semmiféle múltbéli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik.

4. Az ingatlanra vonatkozó tények, adatok

4.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

- cím:	3300 Eger, Dobó tér 2.
- helyrajzi szám:	4971
- nyilvántartott területe (m2):	4336
- megnevezés:	kivett városháza
- tulajdonos - tulajdoni hányad - jogcím	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 4505/4505 tulajdonos
- tulajdonos - tulajdoni hányad - jogcím	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata - vagyonkezelő
- széljegyzetek:	nincs
- terhelések:	nincs

4.2. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan tágabb környezetének bemutatása

Heves megye közigazgatási egység Magyarország északkeleti részében, az észak-magyarországi régióban. Északnyugatról Nógrád megye, északkeletről Borsod-Abaúj-Zemplén megye, délről Jász-Nagykun-Szolnok megye, nyugatról pedig Pest megye határolja. Székhelye Eger. A megye déli fele az Alföld északi peremvidékén terül el, északkeleti részén viszont a Bükk-vidék, északnyugati harmadán a Mátra hegyvonulatai húzódnak.

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. Eger lakónépessége 2024. január 1-jén 49.499 fő volt, ami Heves megye össznépességének 17,3%-át tette ki. Eger, Heves megye legsűrűbben lakott települése, ebben az évben az egy km²- en lakók száma, átlagosan 533 ember volt.

Megközelíthetőség és környezet

A vizsgált ingatlan megközelítése gyalogosan a Dobó tér felől, illetve a Kossuth Lajos utca felől megközelíthető. Gépjárművel a legközelebbi megközelítése a Jókai Mór utcán engedéllyel, illetve a Kossuth Lajos utcán található parkolók felől lehetséges.



1. kép: Településtérkép és az ingatlan elhelyezkedése.

Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése

4.3.1. Jelleg

Az Eger, Dobó tér 2. szám alatt található 4971 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon kivett városháza, amely a természetbeni állapotnak megfelel.

4.3.2. Az ingatlan jellemzése

Az értékelt ingatlan Eger belvárosában helyezkedik el, a történelmi belvárosban. A vizsgált ingatlan megközelítése gyalogosan a Dobó tér felől, illetve a Kossuth Lajos utca felől megközelíthető. Gépjárművel a legközelebbi megközelítése a Jókai Mór utcán engedéllyel, illetve a Kossuth Lajos utcán található parkolók felől lehetséges. Környezetében jellemzően kereskedelmi, vendéglátóipari, szociális intézmények, egyházi épületek, kollégium, közigazgatási és államigazgatási intézmények találhatók.

Az ingatlan és az értékelt ingatlanrész általános leírása:

Az ingatlan csatlakozik a vezetékes vízhálózathoz, az elektromos hálózathoz és a szennyvízhálózathoz. Az ingatlan telekhatárai rendezettek.

Építés éve: 1900. Az épület hagyományos építési móddal készült, termékő és téglafalazatú. A tető összetett nyeregtető, cserép, illetve bitumenes zsindeley héjazatú. Az értékelt ingatlanrész homlokzati nyílászárói közepes minőségűek dupla üvegezésűek, ám a mai kor igényeinek nem felelnek meg sem esztétikailag, sem energetikailag. A padlóburkolat kerámia, szőnyegpadló, laminált parketta. A kerámia padlóburkolatok jó, a többi közepes műszaki állapotúak. A falak festettek, tapétások, a használati víznek kitett helyeken csempézettek. A fűtést és melegvízellátást a földszinten gázüzemű átfolyó rendszerű kombinált gázkazán biztosítja. A hőleadás a földszinten radiátorokkal történik. Az értékelendő ingatlanrész földszintjén és a galériában is található egy-egy hűtő-fűtő klímaberendezés. A galériában a fűtés a hűtő-fűtő klímaberendezéssel történik. Tisztasági festés az elmúlt évben történt. Az értékelt ingatlanrész riasztóberendezéssel rendelkezik.

6. MINŐSÍTÉS

6.1. Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény

Az Eger, Dobó tér 2. szám alatt található 4971 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon kivett városháza, amely a természetbeni állapotnak megfelel. Az értékelendő ingatlanrész (85,79m²-es iroda) jó minőségű, viszont a személyzeti mosdó/mellékhelyiség és az irodabútorok felújításra szorulnak.

ÉRTÉKKÉPZÉS

7.1. Az értékelés módszerei

Az Eger Dobó tér 2, 4971 hrsz-ú. irodaként működő- ingatlan piaci ingatlan-értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a hozadéki-, a forgalmi-, és a költségalapú értékelések közül a **hozamalapú és a forgalmi alapú értékelés a célszerű**. Hozamalapú értékelés során az ingatlan bérbeadásából származó bérleti díj jelentheti a jövedelmet. Az ingatlan a város vállalkozási szempontból kedvező elhelyezkedésű területén fekszik, így egy esetleges bérlő, vagy üzemeltetési mód váltás során, kiadható. Megítélésünk szerint az ingatlan várható kihasználtsága 100%-ban határozható meg. Az ingatlan hozamalapú értékének meghatározása során alkalmazható a 'DC' módszer.

A módszer alkalmazásához az Eger városában található irodák bérleti díjának az átlagát vettem alapul.

Iroda	Terület (m ²)	Bérleti díj/hó	Fajlagos m ² ár (Ft/m ²)
Eger, Belváros	74	289.000 Ft	3 905
Eger, Széchenyi István utca	73	250.000 Ft	3 424
Eger, Belváros	50	200.000 Ft	4 000
Átlagos bérleti díj	246.000, kerekítve 250.000 Ft		3 776
Értékelendő ingatlan bérleti díja	388 714	3 776x1,2=4 531	

Az értékelendő ingatlan bérleti díjának meghatározásához figyelembe vettem a kiemelkedő, belső belvárosi elhelyezkedését és a Dobó tér közelségét, így 20%-al magasabb fajlagos m² ár került meghatározásra az átlagnál.

7.2. Az ingatlan értékének meghatározása hozamszámításon alapuló értékelés alapján ('DC' módszer)

A hozamalapú számítás során alkalmazott hozamráta:

<i>Alkalmazott hozamráta :</i>	<i>(%)</i>
<i>Jegybanki alapkamat MNB /2024.09.25-től/</i>	<i>6,5%</i>
<i>Térségi kockázat:</i>	<i>1%</i>
<i>Piaci helyzet kockázata:</i>	<i>1,5%</i>
<i>Ingatlan kockázat:</i>	<i>1%</i>
<i>Összes kockázat.</i>	<i>10,0%</i>

A fent leírtaknak megfelelően az ingatlan hozamalapú becsült értéke az alábbi összefoglaló táblázat szerint számítható:

Bevételek:		
Épület/építmény alapterülete (m2):		85,79
Havi bérleti díj (Ft/hó):		388.714
Éves bérleti díj (Ft):		4.664.568
Kihasználtság (%):		100
Bevételek összesen (Ft):		4.664.568
Kiadások:		
Felújítási alap kezelés (1000 Ft/m2) :		85.790
Menedzselési költségek az éves nettó bérleti díj százalékában (%):	2 %	93.291
Beszedési veszteség (az éves nettó bérleti díj %-ában):	2 %	93.291
Költségek összesen:		272.372
Éves egyenleg		
Becsült érték (Ft):		4.392.196
Alkalmazott hozamráta (%):		10,0%
Becsült érték (Ft): 1 év árbevétele/ hozamráta):		43.921.960 Ft.-

Az ingatlanon belül található 85,79 m2 alapterületű iroda értékének a meghatározása hozamszámításon alapuló értékelés alapján: 43.921.960 Ft., kerekítve 43.900.000 Ft, azaz Negyvenhárommillió-kilencszázezer forint.

6.1. Az ingatlan értékének levezetése piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok alapján számított érték

Az ingatlan értékének meghatározásánál a település és a környező települések területén kialakult árakból indultam ki és ezt korrigáltam a helyszíni szemle alkalmával tapasztalt értéknövelő illetve - csökkentő tényezőkkel.

Az érték-megállapítást befolyásolta az ingatlanok településen belüli elhelyezkedése, közművesítettsége, komfortfokozata, megközelíthetősége, a jóléti- és kereskedelmi szolgáltatások elérhetősége, illetve a település területfejlesztési elképzelése, az érvényben lévő rendezési tervek területre vonatkozó előírásai.

Az ingatlan értékét az óvatos becslés elvét fokozottan szem előtt tartva alakítottam ki az általam elfogadni javasolt értéket.

A forgalmi alapú érték meghatározása során az ingatlan földrajzi közelségében a hasonló ingatlanokra a közelmúltban kialakult értékeket tártam fel, melyeket az ingatlanok különbözőségeiből adódóan korrigáltam.

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló jellemzőkkel bíró földrészek adásvételi árait mutatom be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisom mellett a helyi önkormányzat, az egri Ingatlanközvetítő Irodák, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak.

Az ingatlanérték kialakítása során felhasznált összehasonlító adatok, - melyek az elmúlt 12-24 hónapból származnak - alapján kialakult külterületi szántó vagy szántó funkcióval bíró ingatlanok vételárainak alapterületre vetített fajlagos értéke:

TELEK	Értékelendő ing.	Összehason.ing.1.	Összehason. ing.2.	Összehason.ing.3.
Postai irányítószám	3300	3300	3300	3300
Település	Eger	Eger	Eger	Eger
Utca/hrs.	Dobó tér 2. / 4971 hrsz.	Rózsa Károly utca	Csiky Sándor utca	Kistályai út
Művelési ág	kivett városháza	iroda	iroda	iroda
Közmű	van	van	van	van
területe (m2)	85,79	45	108	270
Eladási/ kínálati ár (MFt)		25	65	135
Kínálati korrekció		0	0	0
Infláció korrekció		0	0	0
Környezeti		5	5	15
Domborzat, telepítmény		0	0	0
közmű		0	0	0
telek területi		0	0	-10
beépíthetőség		0	0	0
egyéb korr.		-5	-5	0
		0	0	5
összes korrekció%				
Korrigált fajlagos ár Ft/m2	560 062	553 333	601 852	525 000
A telek forgalmi (piaci) értéke : 48 047 696 Ft azaz kerekítve 48 000 000 Ft				

1. számú táblázat: értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel

8. Az elfogadni javasolt ingatlanérték, - értékegyeztetés

A 3300 Eger, Dobó tér 6/A. szám alatt található 4971 helyrajzi számú kivett városháza megnevezésű ingatlanon belül található 85,79 m2 alapterületű iroda általam becsült forgalmi értéke: a piaci összehasonlító adatokon és hozamszámításon alapuló értékmeghatározás alapján kapott értékek 50-50%-os súlyozásából 45.950.000 Ft.- azaz Negyvenötmillió-kilencszázötvenezer forint.

Készítette:



dr. Hidvégi Levente
ingatlan-vagyonértékelő
3300 Eger, Kalcit köz 10.
Adószám: 46908577-1-30
Engedélyszám: 901064/2023



Hidvégi Gábor
Jogi szakokleveles
agrarmérnök
Ingatlan-értékbecsülő
Eng. Sz.: B/11/67/1996
Névjegyzék száma: 102/2003

Eger, 2025. február 10.

Kapják:

1. pld./ Heves Vármegye Önkormányzata (3300 Eger, Kossuth Lajos u 9.)
2. pld./ dr. Hidvégi Levente, 3300 Eger, Kalcit köz 10.

MELLÉKLETEK

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4632/2025

2025.01.24

EGER

Szektor: 53

Belterület 4971 helyrajzi szám

3300 EGER Dobó István tér 2.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
Kivett városháza	0	4336	0.00		

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

3. bejegyző határozat: 38446/2017.04.27
Helyi egyedi védelem

4. bejegyző határozat: 46570/2023.10.24
Műemléki környezet
- törzsszám: 2009, azonosító: 27470 - Najmájer-ház ex-lege műemléki környezete.

6. bejegyző határozat: 46570/2023.10.24
Műemléki környezet
- törzsszám: 1942, azonosító: 27452 - Minorita rendház ex-lege műemléki környezete.

7. bejegyző határozat: 46570/2023.10.24
Műemléki környezet
- törzsszám: 1940, azonosító: 27450 - Minorita templom ex-lege műemléki környezete.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 4505/4505
bejegyző határozat, érkezési idő: 33611/1992.04.27
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

5. hányad: 3470/4505
bejegyző határozat, érkezési idő: 31714/2018.01.26
jogcím: vagyonkezelésbe adás
utalás: II /4.
jogállás: vagyonkezelő
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4632/2025

2025.01.24

EGER

Szektor: 53

Belterület

4971 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 169/1997.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a 4971 hrsz-ú ingatlan területét 14 m²-rel növeltem a 4966 hrsz-ú ingatlan területéből.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60238/2010.12.10

Vezetékjog

118 négyzetméter területre a vásrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64160/2012.11.09

Vezetékjog

185 négyzetméter területre a vásrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 65510/2012.11.22

Vezetékjog

205 négyzetméter területre a vásrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46602/2015.10.21

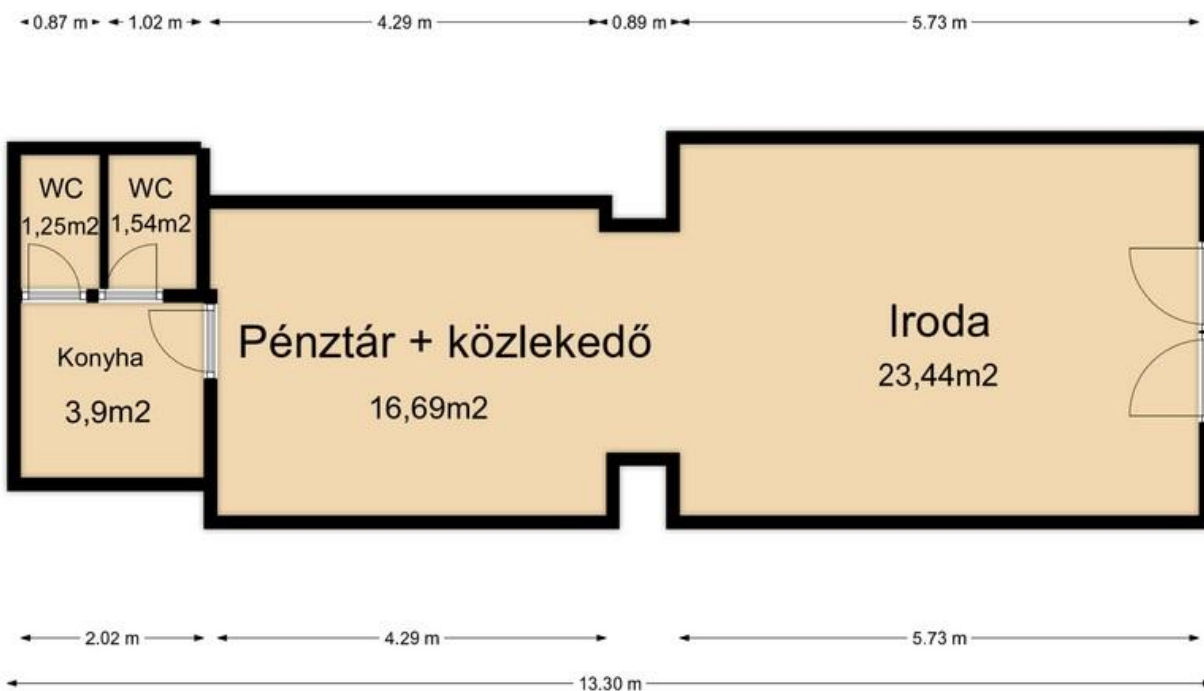
Önálló szöveges bejegyzés az épület térképi ábrázolása.

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

4971 Hrsz "IBUSZ Iroda" földszint

46,82m²



4971 Hrsz "IBUSZ Iroda" galéria

38,97m²

