

**FÜZES-HID BT**

3 3 9 0 F Ü Z E S A B O N Y ,  
F E L S Z A B A D U L Á S Ú T 1 2

**Értékbecslési szakvélemény az Eger 1767/2 hrsz-ú beépítetlen terület  
megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározásához**



Füzesabony, 2016. július

**Tartalomjegyzék**

<b>Fedőlap</b>	1. oldal
<b>Tartalomjegyzék</b>	2. oldal
<b>Értékelési bizonyítvány</b>	3. oldal
<b>1. Feladat meghatározás</b>	4. oldal
1.1. Megbízó	4. oldal
1.2. Megbízás	4. oldal
1.3. Az értékelés célja	4. oldal
1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya	4. oldal
<b>2. Tárgyi alapok, elvek, feltételek</b>	4. oldal
2.1. Adatszolgáltatás	4. oldal
2.2. Szakértői módszer	4. oldal
2.3. Korlátozó feltételek	9. oldal
<b>3. Az ingatlanra vonatkozó tények, adatok</b>	11. oldal
3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok	11. oldal
<b>4. Az ingatlan bemutatása</b>	11. oldal
4.1. Eger város bemutatása	11. oldal
4.2. Megközelíthetőség és környezet	11. oldal
4.3. Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése	12. oldal
<b>5. Minősítés</b>	13. oldal
5.1 Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény	13. oldal
<b>6. Értékképzés</b>	14. oldal
6.1 Értékelés módszerei	14. oldal
6.2 Az ingatlan értékének levezetése piaci összehasonlító adatok alapján	14. oldal
6.3 Az elfogadni javasolt ingatlanérték	15. oldal

**Mellékletek:**

- Tulajdoni lap másolat (nem hiteles szemle): 1 pld.
- Térképmásolat: 1 pld.
- Szabályozási terv kivonat
- Fényképfelvételek: 10+1 db.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****Megbízó:**

Maka Attila 3300 Eger, Bolyki Tamás u. 21.

**A megbízás tárgya:**

A Megbízó megbízást adott FÜZES-HID BT. (3390 Füzesabony, Felszabadulás u. 12.) részére, hogy végezze el az Eger 1767/2 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonjogának értékbecslését.

**Az értékbecslés célja:**

A tervezett vétel előtt az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

**Az értékelés időpontjai, hatálya:**

- helyszíni szemle: 2016.07.05.
- értékelés zárása: 2016.07.18.
- értékelés hatályos: 2016.10.05. (3 hónapig)

**Az értékelés alapja:**

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás.

**Az Eger 1767/2 Hrsz-ú ingatlan általunk becsült forgalmi értéke 3.900.000.- Ft. azaz Hárommillió-kilencszázezer forint.**


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, 2016. július 18.

Készítette:

Készítette:

FÜZES-HID BT.  
3390 Füzesabony, Felszabadulás u. 12.  
Adószám: 22397447-1-10  
Számlaszám: 10403507-00016589-00000007

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

Ez a szakvélemény 21 számozott oldalból áll.

É R T É K E L É S I S Z A K V É L E M É N Y

FÜZES-HID BT. 3390 FÜZESABONY, FELSZABADULÁS U. 12.

## 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

### 1.1

#### Megbízó:

Maka Attila 3300 Eger, Bolyki Tamás u. 21.

### 1.2. A megbízás tárgya:

A Megbízó megbízást adott FÜZES-HID BT. (3390 Füzesabony, Felszabadulás u. 12.) részére, hogy végezze el az Eger 1767/2 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonjogának értékbecslését.

### 1.3. Az értékbecslés célja:

A tervezett vétel előtt az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya:

- helyszíni szemle: 2016.07.05.
- értékelés zárása: 2016.07.18.
- értékelés hatályos: 2016.10.05. (3 hónapig)

## 2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (szemle): 1 pld. (2016.06.28.)
- Térképmásolat: 1pld. (2016.07.06.)
- Szabályozási terv kivonat

### 2.2. 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.

É R T É K E L É S I S Z A K V É L E M É N Y

FÜZES-HID BT. 3390 FÜZESABONY, FELSZABADULÁS U. 12.



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 értékmeghatározás** 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.

**2.2.1. 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. Végső 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 értékelhetők.

**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.**

**2.2.2. 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.**

**2.2.3. 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 újratерemtésének költségeit kell előirányozni, 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 az 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 igényszintnek 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.

#### **2.2.4. 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 ingatlannak 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).

### 2.3. Korlátozó feltételek

-A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességeért 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 vállalok 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 vállalok 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.

### 3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

- cím:	3300 Eger belterület
- helyrajzi szám:	1767/2
- nyilvántartott területe (m2):	1814
- megnevezés:	beépítetlen terület
- tulajdonos - tulajdoni hányad - jogcím	EMJV Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2. 1/1 jogutódlás 34808/1991.06.26
- széljegyzet:	nincs
- terhelések:	A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz

### 4. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

#### 4.1. Eger város bemutatása

A vizsgált ingatlan Észak-Magyarországi régióban, Heves megyében, annak székhelyén, Egerben található. Eger Megyei Jogú Város, Egri kistérség központja. Gazdasága, történelme, népességi viszonyai, földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlan legmeghatározóbb jellemzője. Az ingatlanpiaci viszonyokat befolyásoló tényezők közül elsődleges a HELY. Eger lakosainak száma: 55 000 fő.

A fejlesztési tervek lapján a kínálati viszonyok nagymértékű növekedésére nem lehet számítani, ami kedvező hatású, az árak értékállandóságának megőrzését biztosíthatja.

#### 4.2. Megközelíthetőség és környezet

Az ingatlan a város ÉK-i településrészén a Cifra-hóstyán, a Várállomás közelében levő Donát és Bolyki Tamás utca által határolt területen található. Megközelíthető gépjárművel a Vécsey-völgy útról nyíló kis forgalmú Donát útról, bár a Dónát út az értékelt ingatlan talajszintjétől cca 2-3m-rel alacsonyabban helyezkedik el. Megközelíthető még a Bolyki u. 13-27 házszámú ingatlanokon át. Az utca kis forgalmú jellemzően célforgalom, burkolata betonos. A vizsgált ingatlan a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerint beépítésre nem alkalmas. Az ingatlan környezetében jellemzően út és fsz+magastetős illetve fsz+ttér beépítéses új családi házak találhatóak.





1. Számú kép: Településtérkép és az ingatlan elhelyezkedése.

#### 4.3. Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése

##### 4.3.1. Jelleg

Az Eger 1767/2 helyrajzi számú ingatlan megnevezése tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület a természetben. Az ingatlan nagyrészt művelt gondozott, a 1767/1-1774 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai használják. Az Ék-i és az Ény-i telekhatáron végighúzódnó keskeny sáv bokrosodott, fásodott terület.

##### 4.3.2. Az ingatlan jellemzése

A 1767/2 helyrajzi számú telekre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelete érvényes a Vécsey-völgy városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv értelmében jelenleg a Zkk övezetbe tartozik, azaz zöldfelület, közkert. Jelenleg a Zkk övezetbe tartozik ezért a vizsgált ingatlan nem beépíthető. Az ingatlan nagyrészt művelt gondozott, a 1767/1-1774 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai használják. Az Ék-i és az Ény-i telekhatáron végighúzódnó keskeny sáv bokrosodott, fásodott terület.

52. § A szabályozási terv 1.§ (1) bekezdésben lehatárolt területén a zöldterület övezetei, kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen kizárólag a Szépasszonyvölgy területén

(2) A zöldterületen pihenést, testedzést szolgáló építmény(gyermekjátszótér, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút), a kerti építmények, valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak helyezhetők el.

(3) Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 20 %-át boríthatja.

(4) Az övezetbe sorolt ingatlanon álló, felújítandó templom, kegyeleti hely esetén a beépítés mértékét és az épületmagasságát a sajátos kialakult állapot határozza meg.

(5) Az épületek homlokzataira, tetőzetére, a meglévő vagy később kihelyezendő köztárgyakra önálló, vagy szerelt reklámhordozót, reklámfelületet, fényreklámot elhelyezni nem lehet. Ez alól kivétel a kiállítások, előadások alkalmával időszakosan kihelyezett reklámhordozó.

(6) Új épületként csak nyilvános WC, valamint a szabályozási terv szerinti helyen közösségi célú, földszintes épület és vagyonvédelmi kerítés helyezhetők el.

53. § (1) A zöldterületek növényzettel fedett parkterülete nem csökkenthető, zöldterületek megújítása, revitalizációja kertépítészeti terv alapján történhet.

(2) Növénytelepítés során 50 %-ban honos, az ökológiai adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazandók.

(3) Az övezetek zöldfelülettel borított területének legalább 1/2-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyep szint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.

(4) Az övezet zöldfelületét akadálymentesen kell megújítani.

(5) A Z-P jellel szabályozott zöldterületen a meglévő pincék felújíthatóak, rendeltetésük a közpark funkciójához illesztendő. A területen új pince nem létesíthető. A meglévő pincék esetében:

a) a pince homlokzatának átalakítása csak oromfallal és a helyi építési hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:

b) Homlokzat: terméskő

c) Nyílászárók: fa szerkezettel, kizárólag: sötétre pácolt natúr, sötétzöld, barna színekben.

d) Az oromfal elé előtető és egyéb, az oromfalat takaróépítmény nem létesíthető.

e) Az engedélyezési dokumentációban a környezethez való illeszkedést látványtervvel kell bizonyítani.

A tervezett állapot szerint a 1767/2 helyrajzi számú ingatlan a Bolyki Tamás utca felőli ingatlanok telek kiegészítéseként kerülne kiszabályozásra, mint a telek be nem építhető része, zöldfelület. Az építési övezetek "telek be nem építhető része" jellel jelölt területén épület, építmény nem helyezhető el. A terület "házi kert" illetve zöldfelület jellege megtartandó.

## 5. MINŐSÍTÉS

### 5.1. Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény

A 1767/2 helyrajzi számú telekre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelete érvényes a Vécsey-völgy városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv értelmében jelenleg a Zkk övezetbe tartozik, azaz zöldfelület, közkert. A tervezett állapot szerint a 1767/2 helyrajzi számú ingatlan a Bolyki Tamás utca felőli ingatlanok telek



kiegészítéseként kerülne kiszabályozásra, mint a telek be nem építhető része, zöldfelület. Jelenleg a Zkk övezetbe tartozik ezért a vizsgált ingatlan nem beépíthető. Az építési övezetek "telek be nem építhető része" jellel jelölt területén épület, építmény nem helyezhető el. A terület "házi kert" illetve zöldfelület jellege megtartandó.

## 6. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 6.1. Az értékelés módszerei

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a forgalmi-, a hozamszámításon alapuló és a költségalapú értékelés közül **a forgalmi értékelés alkalmazása célszerű**, mivel az ingatlanokon felépítmény nem található és nincs az ingatlan bérbe adva sem. Továbbá a külterületi ingatlanok esetében a hozadéki értékeléshez nem állt rendelkezésre kellő mennyiségű adat, és a mezőgazdaságban uralkodó bizonytalan gazdasági helyzet kapcsán fellépő esetleges eredménycsökkenés mértéke jelenleg még nehezen prognosztizálható, így hozadéki értékelést nem végeztem. A kiválasztott **forgalmi értékbecslés** során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsültem meg a piaci értéket.

### 6.2. Az ingatlan értékének levezetése piaci összehasonlító adatok alapján

#### Összehasonlító adatok alapján számított érték

Az ingatlan értékének meghatározásánál a település és a település 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 földrészletek 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 12-36 hónapból származnak - alapján kialakult belterületi gazdasági és kereskedelmi funkcióval bíró ingatlanok vételárainak alapterületre vetített fajlagos értéke, mivel hasonló jellegű be nem építhető beépítetlen területű ingatlanokra vonatkozó összehasonlító adatok nincsenek:



Postai irányítószám	3300	3300	3300	3300
Település	Eger	EA: 2014.04 hó	EA: 2014.10 hó	EA: 2014.10 hó
Utca/hrs	1767/2	Külsősor u.	Sas u.	Sas u.
Közmű	nincs	nincs	összközmű	összközmű
telek területe (m2)	1814	4001	954	1159
Eladási/kinálási ár (MFt)		6,001	2	4,2
Kinálási korrekció		0	0	0
Infláció korrekció		0	0	0
Környezeti		0	0	0
Domborzat, telepítmény		0	0	0
közmű		0	-10	-10
telek területi		-10	0	0
beépíthetőség		0	0	0
egyéb korr.		0	0	0
összes korrekció%		-10	-10	-10
Korrigált fajlagos ár Ft/m2	2 166	1 350	1 887	3 261

A telek forgalmi (piaci) értéke :

3 929 192 Ft

azaz kerekítve

3 900 000 Ft

1. számú táblázat: érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

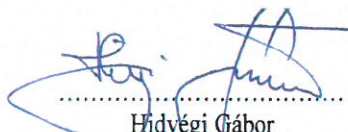
**6.3. Az elfogadni javasolt ingatlanérték, - értékegyeztetés**

**Az Eger 1767/2 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan általunk becsült forgalmi értékét: 3.900.000 forintban azaz Hárommillió-kilencszázezer forint összegben határoztuk meg.**

Eger, 2016. július 18.

Készítette:

FÜZES-HID BT.  
3390 Füzesabony, Felszabadulás u. 12.  
Adószám: 22397447-1-10  
Számlaszám: 10403507-00016589-00000007

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

**Kapják:**

1. pld./ Maka Attila 3300 Eger, Bolyki utca 21.
2. pld./ Füzés-Hid Bt. 3390 Füzesabony, Felszabadulás u. 12.

# ***MELLÉKLETEK***

É R T É K E L É S I S Z A K V É L E M É N Y

*FÜZES-HID BT. 3390 FÜZESABONY, FELSZABADULÁS U. 12.*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger János Hivatal  
3301 Eger Barátok F u 7 Pf 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/41447/2016

2016. 06. 28

EGER

Szektor : 53

Belterület 1767/2 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alrézszeret adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min. e

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alrézszeret adatai

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

1814

0,00

1. bejegyzés határozat: J6911/2004.11.02

Alrézszeret és területváltás digitális térképtárolásánál

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési szám: 34608/1991.06.28

jogcím: jogteremtés

jogallás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Debő tér 2

törzsszám: 15379641

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

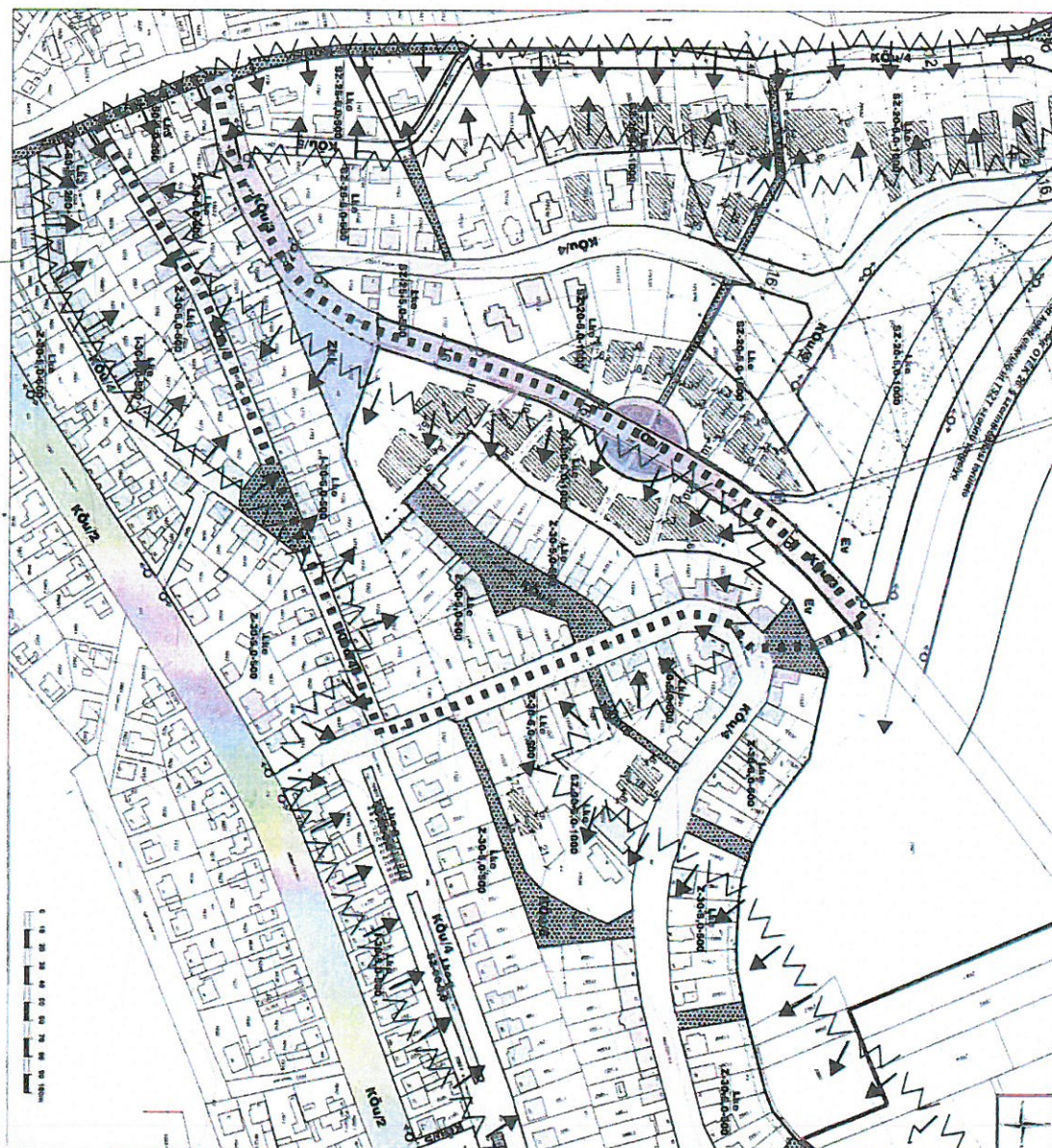
TULAJDONI LAP VÉGE

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520160628151940otId7oOfAzDq-79357969-1...> 2016. 06. 28.









**EGER**  
Döntéshozó: Eger Megyei Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
2020.06.18. (VI.125.)  
határozatával megkezdett  
munkatervének  
módosítása

**EGYKÖZMŰVÉSEK**  
Készítette: Eger Megyei Önkormányzat  
Készítési hely: Eger, 2020.06.18.

**EGYKÖZMŰVÉSEK**  
Készítette: Eger Megyei Önkormányzat  
Készítési hely: Eger, 2020.06.18.

**EGYKÖZMŰVÉSEK**  
Készítette: Eger Megyei Önkormányzat  
Készítési hely: Eger, 2020.06.18.

**EGYKÖZMŰVÉSEK**  
Készítette: Eger Megyei Önkormányzat  
Készítési hely: Eger, 2020.06.18.

**JELMAGYARÁZAT**

- szabványosított építési terv
- területi határolással ellátott területi terv
- javaslat új területi terv
- megszűnt területi terv
- építési hely





Eger 1767/2 hrsz megközelíthetőség



Eger 1767/2 hrsz megközelíthetőség



Eger 1767/2 hrsz megközelíthetőség



Eger 1767/2 hrsz megközelíthetőség hrsz



Eger 1767/2 hrsz



Eger 1767/2hrs





Eger 1767/2 hrsz telekhatára



Eger 1767/2 hrsz



Eger 1767/2 hrsz



Eger 1767/2 hrsz

