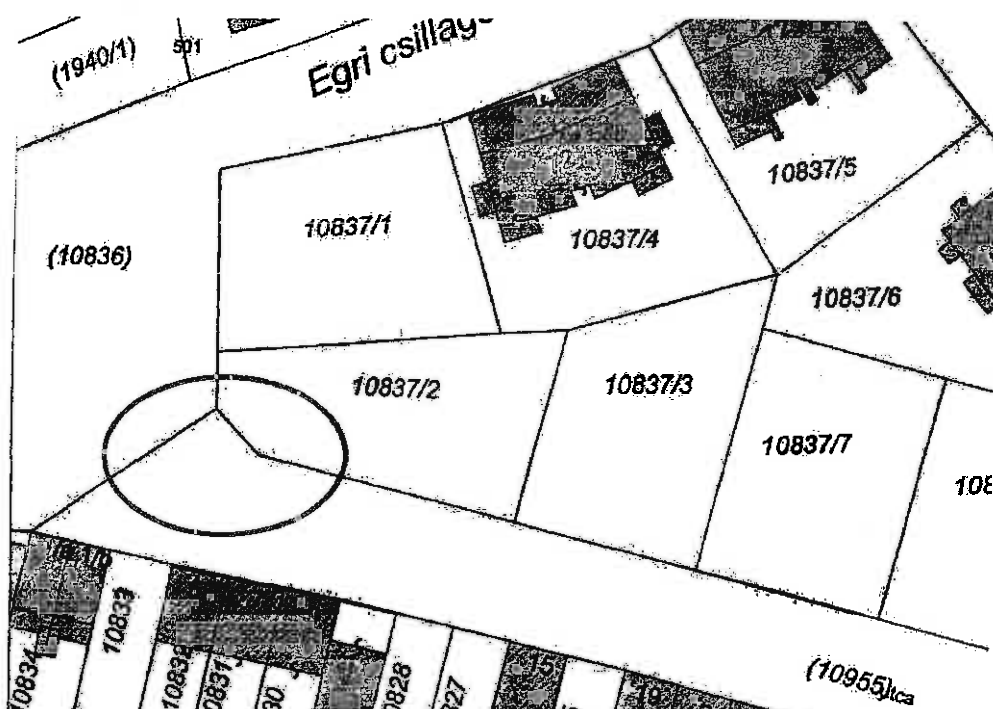


4. melléklet

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

(zártan kezelendő)



3300 Eger, belterület Hrsz 10955 kivett út a HRSZ 10837/2 nyugati és déli odalhatárainak meghosszabbításával kimetszett terület cca 18 m² rész értékelése fajlagos négyzetméter ár meghatározása

Angyal Zsuzsanna

Angyal Zsuzsanna
Ingatlanvagyon értékelő
30/399-8977
Névjegyzék száma: 1/2010

Ez a dokumentáció 28 számozott oldalt tartalmaz, 2 példányban készült
Eger, 2018.04.25.

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	1.
Tartalomjegyzék	2.
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4.
2.1. A megrendelő adatai	
2.2. A megrendelő utasításai	
2.3. Megrendelő adatszolgáltatások	
3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4.
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	4.
4.1. Az ingatlan környezetének bemutatása	
4.2. Megközelítése	
4.3. Infrastruktúra	
5. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7.
5.1. Az ingatlan- nyilvántartási állapot szerinti bemutatása	
5.2. Természetbeni leírás	
5.2.1. Szabályozási terv szerinti beépítési lehetőség vizsgálata	
5.2.2. Szabályozási terv szerinti egyéb korlátozások vizsgálata	
5.2.3. Összegzés	
6. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11.
6.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés	
6.2. Költségalapú értékelés	
6.3. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK LEVEZETÉSE	13.
7.1. Az ingatlan jelen piaci értékének meghatározása piaci adásvételek alapján, páros összehasonlítással	
7.2. A végső érték kialakítása	
8. ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT	15.
Mellékletek:	
1. sz. melléklet: Az ingatlan tulajdoni lap másolata HRSZ 10955	16.
2. sz. melléklet: Térképmásolat	17.
3. sz. melléklet: Tervezett telekhatárok	18.
4. sz. melléklet: Tulajdoni lap HRSZ 10837/2	19.
5. sz. melléklet: Helyszínrajz HRSZ 10837/2	22.
6. sz. melléklet: Fotódokumentáció	23.
7. sz. melléklet: - Eger, Helyi építési szabályzat vonatkozó részlet	26.
8. sz. melléklet: - térkép	27.

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett közút
Címe: 3300 Eger, HRSZ 10955
Természetes címe: 3300 Eger, Buzogány utca HRSZ:10955
Helyrajzi száma: Eger, belterület HRSZ 10955

Tulajdonviszonyok: /a 2018.04.20-i nem hiteles tulajdoni lap másolat-teljes másolat alapján/

Tulajdonos(ok) neve, címe	EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3300 Eger, Dobó tér 2.
Tulajdoni hányad	1/1
Terhelés:	Nincs
Széljegy:	Nem szerepel
Bejegyzés:	Vezetékjog: 149 m ² területre, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft 49032/201.08.27; Vezetékjog: 990 m ² területre, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft 67155/2012.12.03
Forgalomképesség:	forgalomképes, bejegyzés értéket nem befolyásol- közműterkép szerint vizsgált részt nem érinti a közérdekű jog
Értékelt jog:	tulajdonjog

Az ingatlan főbb jellemzői:

Telek területe:	4017 m ²
Felépítmény nettó alapterülete:	0 m ²
Jelenlegi funkció	kivett közút
Közmű:	víz- szennyvízvezék, gázhálózati vezetékek, áramellátás földkábelrel kiépített, közvilágítás kiépített, csapadékvíz elvezetés nyílt, burkolt vízelvezető árokban megoldott

Az értékelés célja: Az ingatlan részterületének (a HRSZ 10837/2 nyugati és déli odalhatárainak meghosszabbításával kimetszett cca 18 m² részterületének) értékesítése, a HRSZ 10837/2 csatolása céljára történő nettó forgalmi (piaci) értékének meghatározása, fajlagos négyzetméterár kialakítása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

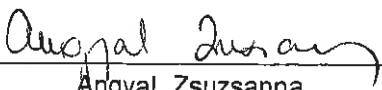
A vizsgált ingatlanrészre megállapított nettó jelen forgalmi (piaci) értékképzéséhez szükséges fajlagos négyzetméter ára: 12.040.- Ft (azaz Tizenkettőezer-negyven forint)

A vizsgált ingatlanrészre (18 m²) megállapított nettó jelen forgalmi érték 216.720.- Ft

Az érték az ingatlan jelenlegi állapotában, per-és tehermentes állapotra vonatkozik, a jelenlegi funkció megtartásával. **ÁFA-t nem tartalmaz**, a fenti korlátozások mellett érvényes.

Az érték megállapítás a hatályos jogszabályok, rendeletek, különösen a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről; és az EVS 2012 – Európai Értékelési Szabványok szerint készült.

A helyszíni szemle időpontja: 2018.04.18
Az értékelés fordulónapja: 2018.04.25.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap
Az értékelő neve:


Angyal Zsuzsanna
Ingatlanvagyon értékelő
Névjegyzék száma: 1/2010

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

2.1. A megrendelő adatai (2007. évi CXXXVI. Törvény Pmt. 33. §. (1) alapján)

A megrendelő neve:	Úri Csaba és Úriné Csorba Katalin
Cím:	3300 Eger, Kertész u. 107.
Kapcsolattartó:	Úri Csaba
Elérhetősége:	30/253-9999
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	vevő (HRSZ 10837/2 ingatlan résztulajdonosa)

2.2. A megrendelő utasításai

- A tárgyi ingatlan térképrészleten meghatározott területének, (a HRSZ 10837/2 keleti és déli odalhatárainak meghosszabbításával kimetszett cca 18 m² részterületének) forgalmi értékének meghatározása, fajlagos m² ár kialakítás. Az értékelés nem terjed ki az ott lévő berendezésekre, kivéve azokra, amelyek a rendeltetésszerű használathoz szükségesek.
- Az ingatlan műszaki állapotának felvétele szemrevételezéses diagnosztikai eljárással történjen, feltárássra, műszeres vizsgálatokra nincs szükség.

2.3. Megrendelő adatszolgáltatások

- az ingatlan térképrészleten meghatározott területének megadása
- térképmásolat: 2015.09.04
- az ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolata -teljes-2018.04.20.
- az szomszédos HRSZ 10837/2 ingatlan tulajdoni lap másolata - teljes – 2017.03.17.

3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan jelen forgalmi (piaci) értékének meghatározása, fajlagos m² ár kialakítás.

Piaci érték (market value)

Az elfogadott IVSC/TEGoVA definíció szerint:

„ A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően és kényszer nélkül jártak el. „

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

4.1. Az ingatlan környezetének, közvetlen környezet 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: 54 600 fő.

A vizsgált Ingatlan Eger Almagyar városrész, - Buzogány utca- kivett közút területéből a HRSZ 10955 terület észak-nyugati háromszögelése, mely a HRSZ 10837/2 és HRSZ 10836 területtel határos. A HRSZ 10837/2 nyugati és déli odalhatárainak meghosszabbításával kimetszett cca 18 m² részterülete.

Környezetében lakóparki területek, a Buzogány utcában többlakásos társasházak és beépítetlen területek találhatók. A Buzogány utca északi oldalán szabadon álló beépítéssel épülő többlakásos társasházak, és üres telkek, déli oldalán zárt sorú beépítéssel jellemzően földszint +emelet +tetőtér beépítésű – nagyrészt megvalósult többlakásos társasházak, néhány zajló építkezés. Az utcában lévő ingatlanok jellemzően rendezettek, folyamatosan karbantartottak.

Északnyugati oldalon a helyszínrajzon HRSZ 10836/1 jelölt, üres telek határolja. A HRSZ 10836/1 és /2, valamint további telekalakítások térképmásolaton még kerültek átvezetésre, ott az Egri csillagok utca HRSZ 10836 területeként szerepelnek.

A Buzogány utca aszfaltozott, vízelvezetés, közvilágítás megoldott. A vizsgált telekrész, szabályozási terven beépítési vonallal jelölt, útpálya melletti terület füves, elhanyagolt.

4.2. Megközelítése

Megközelítése egyszerű, aszfaltozott közúton lehetséges. Megközelíthető a Vécsey völgy utcáról DK-re nyíló Egri csillagok és Buzogány utcákról. Lakóparki környezet, főképp célforgalom.



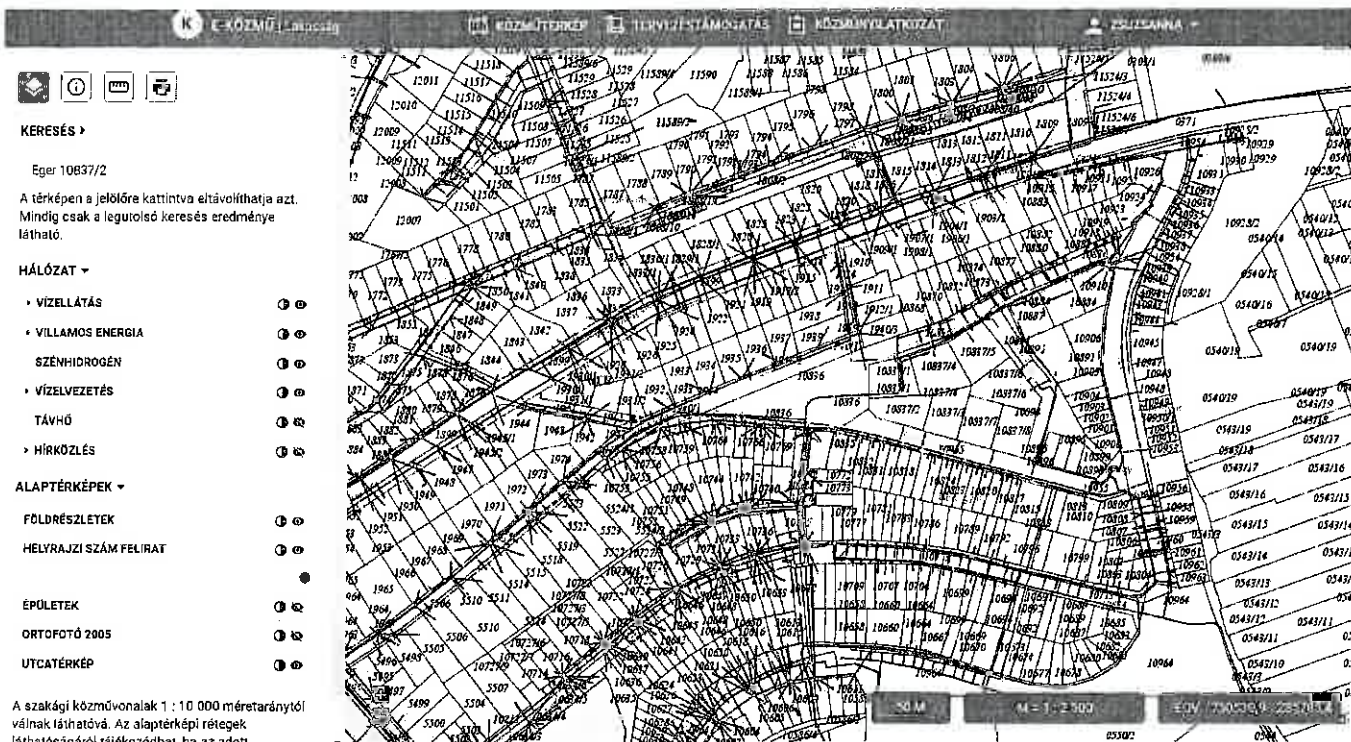
Utcakép NY-i irányban



Utcakép K-i irányban

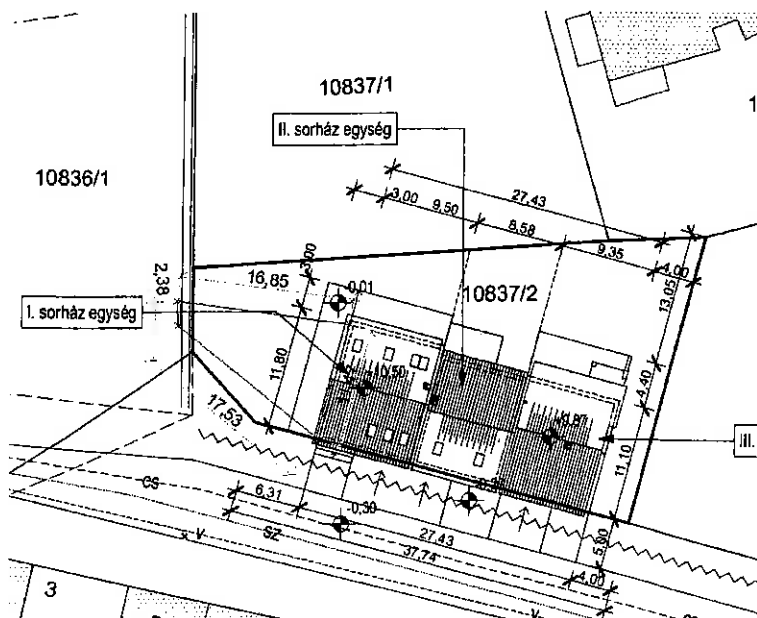
4.3. Infrastruktúra

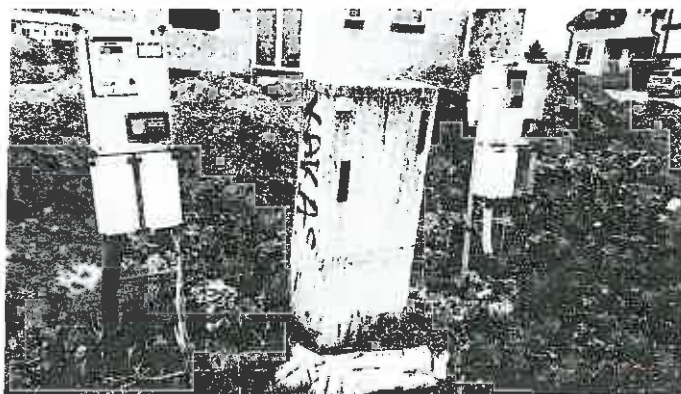
A vizsgát telekrész nem közműves, e-közmű alaptérképen közműcsatlakozási pont nem jelölt.



„Közterületen belül a vonalas közműhálózatokra vonatkozó előírások: b) A meglévő közműhálózatról leágazást (csatlakozást), csak a közmű üzemeltetőjének, az összes érintett üzemeltető (pl.: keresztezések), valamint az építésügyi hatóság előzetes hozzájárulásával, az érvényes építési és szakmai előírások betartásával, szabad építeni. A közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezeték-) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.”

Természetben feltárással, közműegyeztetéssel vizsgálandó, hogy elektromos földkábel halad-e a terület alatt, a HRSZ 10837/2 nyugati határához közel, de kézi mérés szerint a HRSZ 10836 területén ideiglenes mérőhely, kapcsolószekrény kialakított, helye:





NY-i telekhatáron lévő elektromos kapcsolószekrény,
ideiglenes óra, és ideiglenes óra előkészítés

5. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

5.1. Az ingatlan- nyilvántartási állapot szerinti bemutatása

Az ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolata - teljes-2018.04.20.-i állapota szerint az értékelt ingatlan Eger város belterületén, 10955 hrsz alatt helyezkedik el, természetes címe Buzogány utca.

Kivett közút ingatlan, 46911/2004.11.02. bejegyző határozat szerint. **4017 m²** telekterülettel.

<i>Tulajdonos(ok) neve, címe, Tulajdoni hányad</i>	EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3300 Eger, Dobó tér 2.
<i>Tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Terhelés:</i>	Nincs
<i>Széljegy:</i>	Nem szerepel
<i>Bejegyzés:</i>	VezetékJog: 149 m ² területre, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft 49032/201.08.27; VezetékJog: 990 m ² területre, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft 67155/2012.12.03

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés – VezetékJog – e- közmű alapján vizsgált telehányadot nem érinti, a forgalmi értéket nem befolyásolja.

5.2. Természetbeni leírás

Telek bemutatása:

A vizsgált ingatlan útpálya melletti szélessége, tervezett déli telekhatár cca 6 m, HRSZ 10836/1 melletti nyugati határvonala cca 6 m, kissé tompaszögű háromszög alakú, cca 18 m² terület, közbűlső elhelyezkedésű. Az ingatlan a HRSZ 10837/2 nyugati és déli odalhatárainak meghosszabbításával kimetszett cca 18 m². Körben kerítetlen. A telek jelenleg füves, gazzal benőtt, elhanyagoltnak tekinthető, telekre bejáró, áthajtó nem kialakított.

Lejtése szomszédos ingatlanokkal megegyező, É-i irányban enyhén lejtős, mért szintvonal nem érinti a telket, a két geodéziai mérés 205 méter – és 207,5 méter közötti tengerszinti magasságú, egyenletes felületnek tekintendő.

Talaja nem ismert, szennyezettség nem feltételezett, előírások szerint építmények elhelyezése előtt talaj- és talajvíz-szennyezettségi állapotát fel kell tární.

A telken felépítmény nincs. A vizsgát telekrész nem közműves, e-közmű alaptérképen közműcsatlakozási pont nem jelölt.

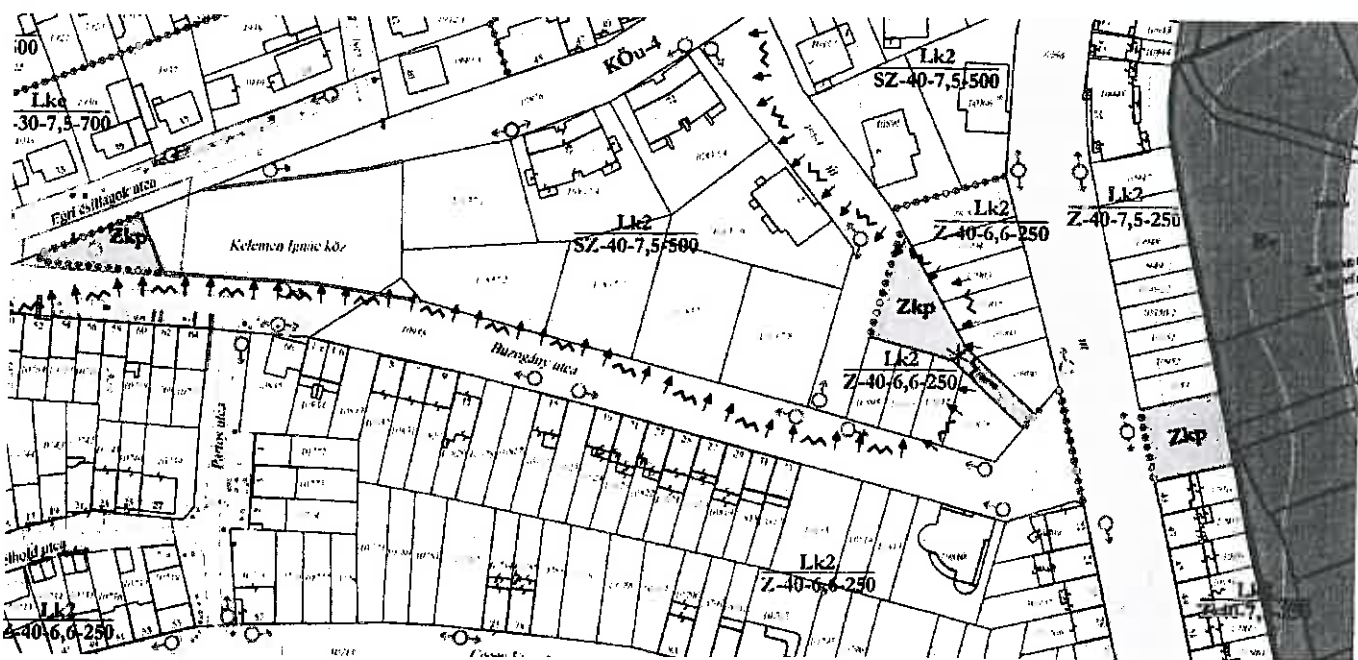
5.2.1. Szabályozási terv szerinti beépítési lehetőség vizsgálata:

http://eger.hu/public/uploads/14-hesz-4-2016-ii-26-rendelet_5aa250da9834d.pdf

A területre Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályzatában megjelöltek véleményének kikérésével megalkotja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását.

az Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) Önkormányzati rendelete szerinti előírás és vonatkozó tervlapok:

http://eger.hu/public/uploads/01-almagyar-merengo-2018-0223_5aa24c2ad20f1.pdf



aa) az M1.1. jelű Almagyar-Merengő

alapján a HRSZ 10955 telek – kivett közút, kiszolgáló út a szabályozási terv egységes jelölését feltételezve: KÖu-4. (Telken az övezeti jel nem jelölt, a világos sárga színkód alapján KÖu-4, kiszolgáló út. **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, Közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet.**

A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók:

- A beépítésre szánt terület KÖu-4 jelű övezetében legalább egyoldali, 2,0 m szélességű járda, továbbá a közművek elhelyezésétől függően legalább egyoldali fasor, illetve kétirányú forgalom esetén min. 5,5 m szélességű burkolt közúti felület.

A Buzogány utca jellemző szélessége cca 7 m, járda egyenlőre nem kialakított, vizsgált telekrész a párhuzamos vonalvezetésből kiszögélő, közútként hasznosítása nem indokolt.

Szabályozási terv szerint a szomszéd terület HRSZ 10836 (Egri csillagok utca) Kelemen Ignác köz felirattal, további két építési övezetbe osztott.

A HRSZ 10837/2 telek nyugati oldalon szabályozási terület határvonala nem jelölt, tehát a Kelemen Ignác köz lakórészhez Lk2/SZ-40-7,5-500 területéhez tartozik, nyugati része ZKp szabályozású, lehatárolt területén a zöldterületnek kiszabályozott. A Kelemen Ignác köz északi és déli közterületi határai jelöltek, mely szerint a megvásárolni kívánt telekrész terv szerint nem közút funkciót kap, telekmegosztása is indokolt. Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát szerint telken belül nem lehet építési övezet váltás.

Szabályozási terv szerint a leválasztandó telekrész önálló helyrajzi egységre nem osztható, legkisebb meghatározott telekterületet a telekméret nem éri el. Telekösszevonás HRSZ 10837/2 ingatlannal indokolt.

5.2.2. Szabályozási terv szerinti egyéb korlátozások vizsgálata:

A Szabályozási terv M5.a, b- M6, M7 Védelmi és korlátozási előírások tervlapjai a terület védelmi korlátozás alá nem esik:



Szabályozási terv szerint a leválasztott telekrész önálló helyrajzi egységre nem osztható, legkisebb meghatározott telekterületet a telekméret nem éri el. Telekösszevonás HRSZ 10837/2 ingatlannal indokolt.

Fentiek alapján a vizsgált HRSZ 10955 telekrész, HRSZ 10837/2 csatolandó hányada tervezett hasznosításnak, és fogadó telek előírásaival egyezően, megfeleltetve:

Lk2/SZ-40-7,5-500

Lk2 - Kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek

- SZ** - szabadon álló beépítési mód (A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya.)
- 40** - legnagyobb engedélyezett beépítés a telek területének 40%-a (A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.)
- 7,5** - megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
- 500** - kialakítható legkisebb telekterület 500 m²
- és hozzá rendelt 30% legkisebb zöldfelület kialakítással építhető be.**

„Kisvárosias lakóterület építési övezetei 39. §” általános előírások:

Kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:

- a) Lk2/... jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:
- aa) lakóépület,
 - ab) szállás jellegű épület,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
 - ae) iroda épület,
 - af) a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,
 - ag) a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület.
- b) Lk2/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- ba) sportépítmény,
 - bb) üzemanyagtöltő,
 - bc) a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – az Lk-g1 építési övezetben lévő/épülő sorgarázs kivételével,
 - bd) lakókocsi,
 - be) feszített, vagy felfűjt sátor,
 - bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,
 - bg) közterületről látható önálló terepfelületen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- c) Lk2/... jelű építési övezetekben:
- ca) Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület, épületrész alakítható ki.
 - cb) 1 cc) 2 cd) 3 ce) 4
 - cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása 31. §

(3) Lk... jelű 5,0 m-nél nagyobb épületmagasságú építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes számának maximuma

- a) A kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét el nem érő területű telken a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 100-zal történő osztásából adódó lefele kerekített érték, de legfeljebb 10 lehet.
- b) A legfeljebb 2 építési telek összevonásával létrejövő, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő vagy meghaladó építési telek esetében az összevonás előtti telkekre számított lakásszám a telekösszevonás után összesítve érvényesíthető.

- c) Ha egy építési telek több, a kialakítható legkisebb telekméretnek megfelelő építési telekre osztható, akkor a telekosztást követően vagy a telekosztás nélkül a tömbtelken a kialakítható telkekre számítható együttes lakásszám érvényesíthető, melyhez a főépítész támogató településképi véleményének beszerzése szükséges. (Módosította:21/2017.(IX.01.) önk. rendelet)
- (5) Lk.... jelű építési övezetekben –egyéb előírás hiányában- a szálláshely szolgáltató rendeltetési egység szobaszáma nem haladhatja meg az övezetben számított megengedett rendeltetési egységsszámot.
- (6) A számítható lakásszám csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belüli parkolás és a minimális zöldfelület is biztosított.

fogalommagyarázathól:

„34. Rendeltetési egység: helyiség vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van, meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető.”

Alkalmazható beépítési módok 27.§

- 1) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen a telkek beépítési módja lehet:
- d) szabadon álló,

Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai 28.§

- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 m.

5.2.3. Összegzés

A vizsgált ingatlanrész (HRSZ 10955 18m2 ÉNY-i kiszögelése) Eger város Almagyar városrész, Buzogány utca, jól megközelíthető helyen, aszfaltozott út mellett található. Összközmű a telekhatár előtt kiépített, jelen telekrész közművesítetlen, elhanyagolt. **Eger HÉSZ és vonatkozó jogszabályok betartása mellett a leválasztott telekrész önálló helyrajzi egységre nem osztható, legkisebb meghatározott telekterületet a telekméret nem éri el, önállóan nem beépíthető. Telekösszevonás HRSZ 10837/2 ingatlannal indokolt.**

Javasolt HRSZ 10837/2 csatolása.

6. A VIZSGÁLT INGATLAN ESETÉBEN LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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 2012 irányelveit. Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

6.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés

Ez a megközelítési módszer alkalmas leginkább a **valós piaci forgalmi érték** megállapítására. Közös elemeket, és hasonló piaci lehetőségeket tartalmazó, közelmúltban eladott, illetve értékesítésre kínált vagyontárgyat elemezzük, összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Fajlagos alapárát számolunk, értékmodosító tényezők hatásának vizsgálatával kiigazításokat, korrekciókat teszünk. A korrekciók jellemzően nem haladják meg a 30%-ot.

Főbb lépései:

1. összehasonlító adatbázis kiválasztása, adatainak elemzése
2. Fajlagos alapérték meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
5. Végső érték számítása: korrigált fajlagos alapár és az ingatlan fajlagos terület szorzataként

A fontosabb értékmódosító korrekciós tényezők:

- **környezet** (településen belüli elhelyezkedés, településközponttól, ellátástól való távolság, településrész megítélése, környezet minősége, környezeti ártalmak)
- **ingatlanpiaci környezet** (településrészen meghatározó kereslet-kínálati viszonyok)
- **infrastruktúra** (közmu ellátottság, (-és lehetősége), komfort fokozat, gépészet és állapota)
- **műszaki állapot** (épületszerkezetek és állapota, használat módja, karbantartás, felújítás, esztétikai benyomás)
- **jogi jelleg** (építési előírások, lehetőségek, az ing. jogi viszonyai, terhek és kötelezettségek, fejlesztési lehetőségek)
- **alapterület**
- **építés éve** (átépítés, felújítások)
- **használhatóság** (funkcionális elrendezés, benapozás)
- **egyéb** (panoráma, befejezetlenség, ...)

6.2. Költségalapú értékelés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg (leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést). Ingatlanoknál a felépítményt becsüljük ezzel, a földértékét piaci, vagy maradványelv módszerrel hozzáadjuk. Kevésbé fejezi ki a tényleges piaci viszonyokat, főképp ellenőrzésre, ill. ha más módszer nem áll rendelkezésre alkalmazzuk.

Főbb lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján
2. A felépítmények pótlási/helyettesítési költségének meghatározása (műszaki költségvetés alapján)
3. Avulások számítása:
 - fizikai
 - funkcionális
 - stratégiai döntésből következő feleslegessé válásból
 - környezeti hatásból származó
4. A felépítmények pótlási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése

6.3. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés célja: Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása.

Az értékelt ingatlan piaci forgalma nehezen mérhető, szűk környezetében megvalósult adásvételek és kínálati adatok, önállóan is beépíthető telkekre találhatók.

A megfelelő arányosítás érdekében vizsgáljuk a feltételezett telekösszevonással elérhető HRSZ 10838/2 értékének változására gyakorolt hatását, így értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel biztonsággal számítjuk.

Beépítetlen terület értékelésekor a költség alapú módszer nem alkalmazható.

A hozamszámításon alapuló módszer csak ellenőrzésre szolgálhat, értékaránytalanságot eredményez, bérbeadás nem jellemző.

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK LEVEZETÉSE, PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A megfelelő arányosítás érdekében vizsgáljuk a kivett közút 18m² területének feltételezett telekösszevonással elérhető HRSZ 10838/2 értékének változására gyakorolt hatását:

	HRSZ 10837/2	HRSZ 10955 18 m ² - nyi kiszögelése	Összevonás utáni telek
terület (m ²)	949	18	967
<u>Beépítési előírások alapján:</u>			
Övezeti besorolás	Lk2	Köu-4	Lk2
Szabadon álló beépítés	Sz	nem beépíthető	SZ
legnagyobb engedélyezett beépítés	0,4	0	0,4
megengedett legnagyobb építményn	7,5	0	7,5
kialakítható legkisebb telekterület	megfelel	nem felel meg	megfelel
elvi bruttó szintterület	949	0	967
elvi lakásszám	9	0	9
utcafront	37,74 m	cca 6 m	cca 43,74 m
beépített utcafront (m)	27,43	0	
beépíthető utcafront jelenlegi oldalkerteket figyelembevéve (m)			36,74
jelenlegi beépítettség (%)	34,57	0	
beépített terület (m ²)	328,05	0	
engedélyezett szerinti beépíthető ter.	379,6	0	386,8
elérhető beépíthetőség növekedés	51,55	0	58,75

Összegzés:

Az értékelendő telekrész a HRSZ 10837/2 ingatlan értékéhez **területarányos növekményt** eredményez. Az engedélyezett beépíthetőséget arányosan növeli, a jelenleg beépített utcafront 27,43m, mely az új csatolt telekrésszel 36,7 m-re nő, elvi új cca 9 m sorházi egység elhelyezését tenné lehetővé. A HRSZ 10837/2 ingatlanon épülő 3 lakásos sorház Ny-i sorházi egység Ny-i homlokzata nyílászáróval tagolt, így a közvetlen mellé építés nem lehetséges.

A fajlagos m² ár számításához a helyben szokásos, hasonló szabályozású építési telkek fajlagos négyzetméterárát vehetjük kiindulásnak. A korrekciók során kiemelten kezelendő, hogy a telekrész önállóan nem kiszabályozható, ingatlanpiaci helyzete kedvezőtlen, önállóan nem beépíthető, általános korrigálási mérték feletti korrekciók indokoltak.

7.2. A végső érték kialakítása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

HRSZ10955	Értékelendő ing.	Összeh.1.	Összeh.2.	Összeh.3.	Összeh.4.	Összeh.5.
Eger, Buzogány utca						
Postai irányítószám	3300	3300	3300	3300	3300	3300
Település	Eger	Eger	Eger	Eger	Eger	Eger
Utca, az ingatlan típusa	Buzogány utca kivett közút belterület	Joó János utca kivett beépítetlen terület belterület	Blaskovics u. lakóház, udvar belterület	Cecey Éva utca kivett beépítetlen terület belterület	Cecey Éva utca kivett beépítetlen terület belterület	Cecey Éva utca kivett beépítetlen terület belterület
E/K dátuma		EA: 2017.08.hó hó	EA: 2017.09. hó	EA: 2016.02. hó	K: 2018	K: 2018
telek területe (m2)	18 csatlakozó HRSZ 10673/2 beépítetlen terület jellemzőivel, Önállóan nem beépíthető	260 aszfaltút mellett, kerítetelen, összközmű,	186 aszfaltút mellett, borítandó házzal, összközmű	275 aszfaltút mellett, kerítetelen, összközmű,	295 aszfaltút mellett, kerítetelen, összközmű,	329 aszfaltút mellett, kerítetelen, összközmű,
Jellemzők:						
utcafront (m)	6	7	6	7	7	7
Beépítési jelölés:	Lk2/SZ-40-7,5-500	Lk2/Z-40-6,6-250	Lk2/Z-40-6,6-250	Lk2/Z-40-6,6-250	Lk2/Z-40-6,6-250	Lk2/Z-40-6,6-250
legnagyobb engedélyezett beépítés (%)	40	40	60	40	40	40
megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	7,5	6,6	7,5	6,6	6,6	6,6
kialakítható legkisebb telekterület (m2)	500	250	250	250	250	250
Elvi bruttó szintterület (m2)	18	229	279	242	260	290
Elvi lakásszám(db)	0	2	2	2	2	2
Korr. Alapterület	18	229	279	242	260	290
Eladási/kinálási ár nettó (MFt)		6,29	4,5	6,65	7,11	7,93
Kínálási korrekció		0	0	0	-10	-10
Infláció korrekció		0	0	0	0	0
Fajlagos ár (Ft/m2)		27 491	16 129	27 479	24 649	24 651
további Korrekciók:						
Környezeti		0	0	0	0	0
ingatlanpiaci helyzete		-15	-15	-15	-15	-15
Infrastruktúra	Önállóan nem beépíthető	0	0	0	0	0
Önállóan nem beépíthető		-30	-30	-30	-30	-30
telek területi/formai		-5	-5	-5	-5	-5
összes korrekció%		-50	-50	-50	-50	-50
Korrigált fajlagos ár Ft/m2	12 040	13 746	8 065	13 740	12 325	12 326
Az ingatlan nettó forgalmi (piaci) értéke:						
		216 720 Ft	azaz kerekítve	217 000 Ft		

Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára: 12.040.- Ft/m2
Az ingatlan jelen nettó piaci értéke tehát: 217 000 Ft (Kettőszáz-tizenhétezer Ft).
Az ár nettó ár, ÁFÁ-t NEM tartalmaz.

Az értékebecslés 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 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 2012 irányelveit.

8. ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

(MAISZ és RICS szakmai ajánlása szerint)

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

A Megrendelő adatszolgáltatások szerinti:

- az ingatlan térképrészleten meghatározott területének megadása
- térképmásolat: 2015.09.04
- a szomszédos HRSZ 10837/2 ingatlan tulajdoni lap másolata - teljes – 2017.03.17.

A legjobb tudásom és a rendelkezésre álló lehetőségek szerint ezen okmányokat átvizsgáltam a HRSZ 10955 ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolatot kikérve (2018.04.20.,) a valósággal egyezőnek tekintetem. A tulajdonjogra az ingatlant terhelő kötelezettségekre vonatkozó megállapításaimat a tulajdoni lapok bejegyzései alapján tettem. A tulajdoni lapon szereplők szerinti állapotot figyelembe véve, az ingatlant per- teher- és kötelezettségmentesnek tekintetem.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanértéket.

A műszaki állapot felmérése a helyszíni szemle időpontjában (2018.04.18-án) szemrevételezéses diagnosztikai eljárással készült, műszeres és feltáró vizsgálatokat a megrendelő kérésére nem végeztem. Az ilyen jellegű hibákból adódó értékeltérés a megbízó felelősségét terheli. A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvétellel dokumentáltam. A Megbízó képviselője szóbeli tájékoztatást adott a takart közművekről, közművesítés jelenlegi helyzetéről.

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

Az érték a jelen piaci viszonyok alapján, számított nettó forgalmi érték, mely ÁFA-t nem tartalmaz.

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

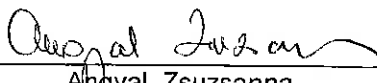
Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

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

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

A szakvélemény sem részeiben sem egészében nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Eger, 2018.04.25


Angyal Zsuzsanna
Ingatlanvagyon értékelő
Névjegyzék száma: 1/2010
tel: 06/30/3998977

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger Járás Hivatal
3301 Eger Barossy P. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 464055/6/2018

2018.04.20

EGER

Szektor : 53

Beltérület 10955 helyrajzi szám

3300 EGER Barossy utca. "Földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földterület területe változás előtt:

4017 (m2) terület határozat: 46911/2004.11.12

1. Az ingatlan adatai:

terület	kat.t.jev.	alagszint	adatok
terület	ha m2	k.fill.	ter. kat.jev.
művelési ág/kivett maghasználat	ha m2	k.fill.	ter. kat.jev.
Kivett közút	0	4017	0,00

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.12

Alrészlet és területváltás digitális térképpálcakészítés Eolytán.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40028/1990.11.02

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

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

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39035/2009.04.23

Ingatlan megosztása iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841

cím : 3300 EGER Dobó tér 2

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48932/2010.03.27

Vezetéskjog

149 négyzetméter területre a várostól területkinntetés szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804493

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 67155/2012.12.03

Vezetéskjog

990 négyzetméter területre a várostól területkinntetés szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804493

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Egri Járási Hivatal
3301 Eger
Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Térképmásolat

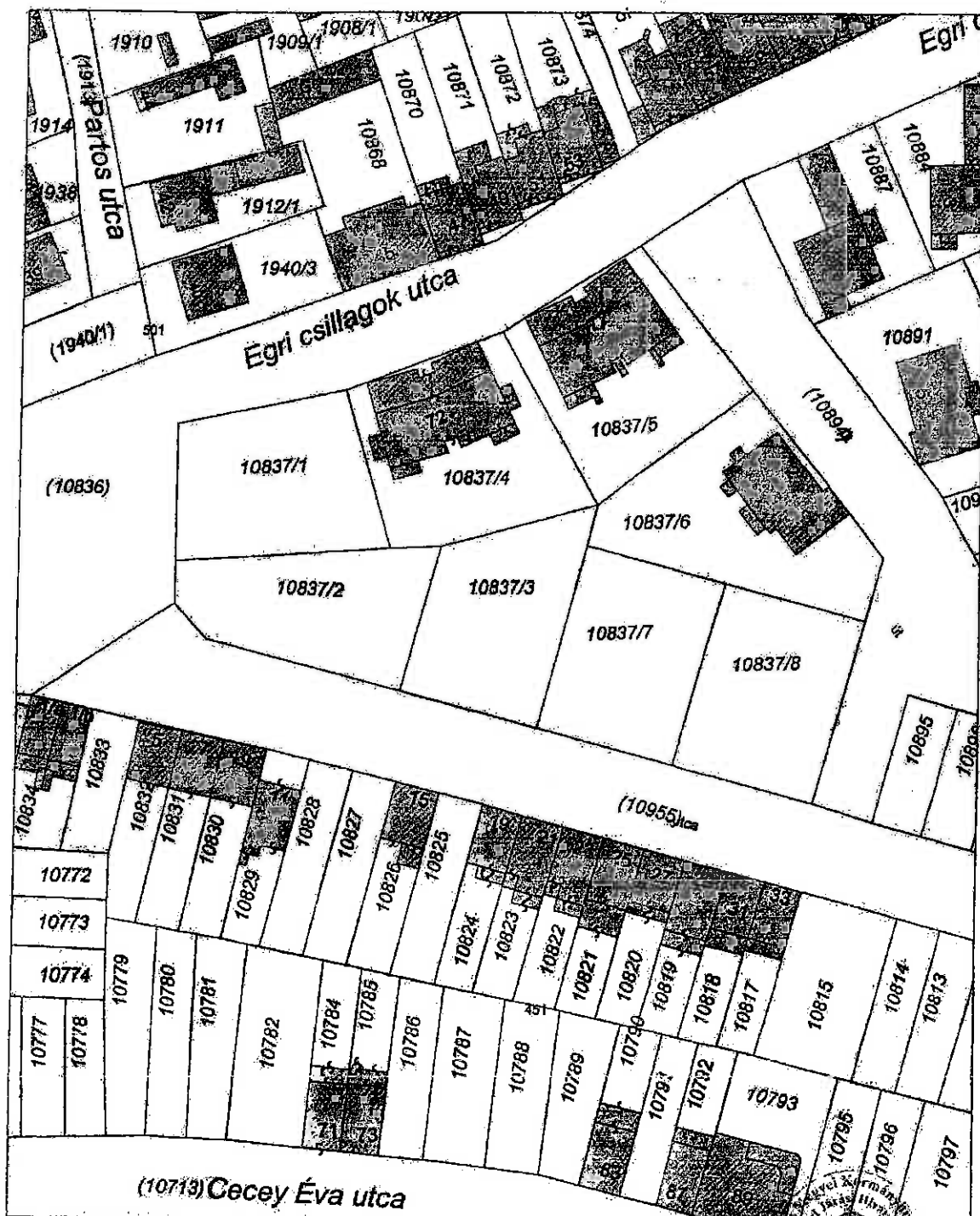
Iktatószám: 1/923/2015

Szelvényszám: 77-212-311

Méretarány: 1:1000

Vetület: EO/V

EGER, belterület 10837/3



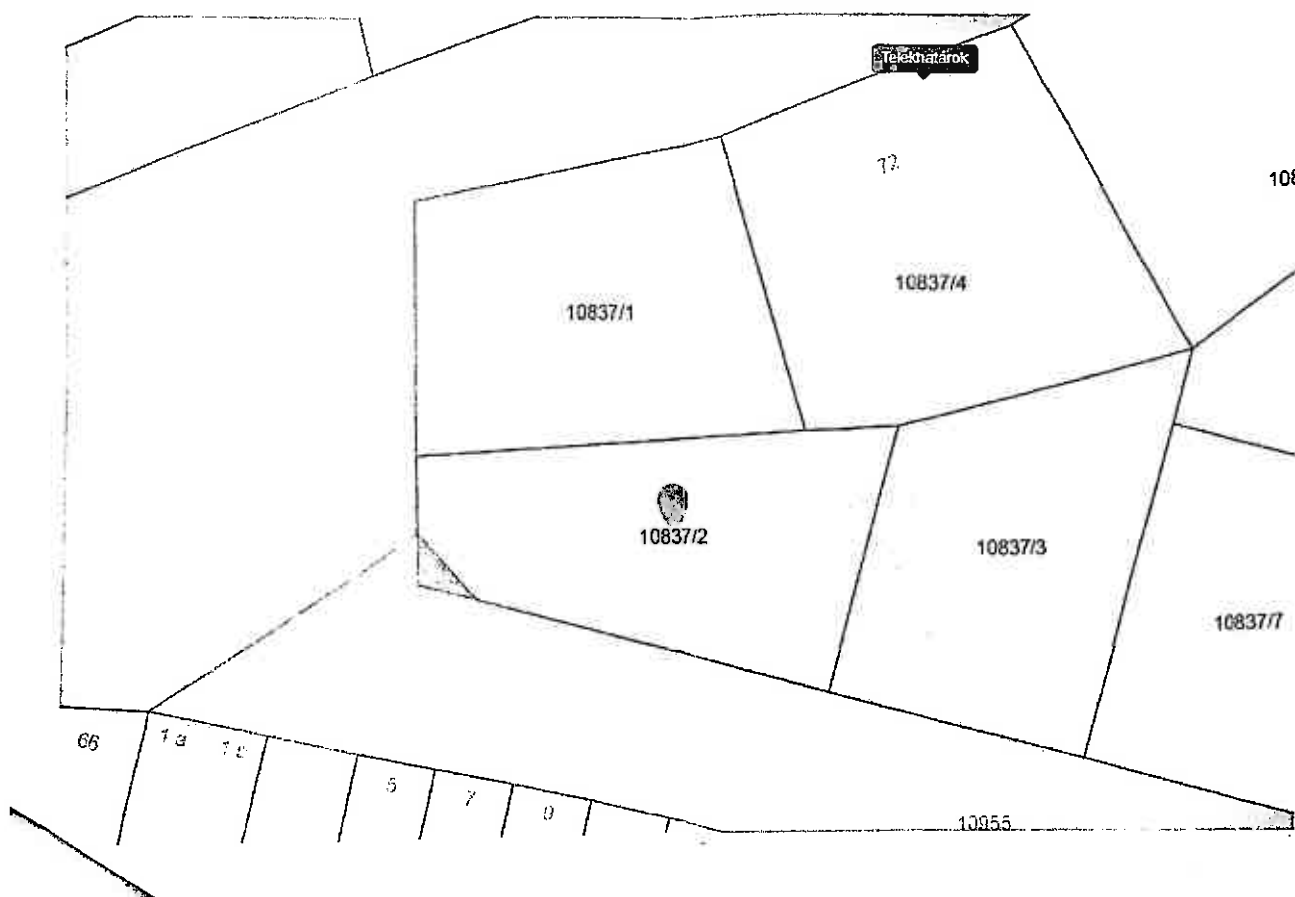
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adataival.

3301 Eger, 2015. szeptember 4.

FIZETVE

Mályi Györgyi

3.sz. melléklet
Tervezett telekhatárok – Megrendelői adat



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járás Hivatal
3300 Eger Barossy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 291666/6/2017
2017.03.17

EGER
Belterület: 10837/2 helyrajzi szám

Szektor :

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat. jöv. jelölés
alrészlet adatai:	min.o	ha m2	kat. jöv. jelölés
szélességi ag/kivált megnevezés/			ha m2 kat. jöv. jelölés
Kivált beépítetlen terület	0	949	
II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1	tör. határozat: 59358/2012.09.28		
bejegyző határozat, érkezési idő: 38976/2005.05.25			
eredeti határozat: 37253/2002.04.26			
jogcím: vétel			
jogállás: tulajdonos			
név: VÉCSEY-VOLGY ÉPÍTŐ KFT			
cím: 3300 EGER Koháry utca 2/a			
törzsszám: 12750537			
2. tulajdoni hányad: 1/1	tör. határozat: 45372/2/2016.08.10		
bejegyző határozat, érkezési idő: 59358/2012.09.28			
jogcím: kiváltás			
jogállás: tulajdonos			
név: VÉCSEY-PANORÁMA ÉPÍTŐIPARI KFT			
cím: 2040 BODÁRS AKÁCFA köz 3. B. ép.			
törzsszám: 24071314			
3. tulajdoni hányad: 400/1898			
bejegyző határozat, érkezési idő: 45372/2/2016.08.10			
jogcím: vétel			
utalás: II /2.			
jogállás: tulajdonos			
név: Óri Csaba			
sz.név: Óri Csaba			
szül.: 1974			
a.név: Juhász Szilárd			
cím: 3300 EGER József utca 45			

Folytatás a következő lapon

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

Egy Járási Hivatal
3301 Eger Barkácsy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 291666/6/2017

2017.03.17

EGER

Szektor : 6

Belterület: 10837/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 400/1898

bejegyző határozat, érkezési idő: 45372/2/2016.08.10

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Ürinyé Csorba Katalin Anett

sz. név: Csorba Katalin Anett

szül. : 1980

a. név : Dórá Katalin

cím : 3300 EGER Kertész utca 107.

5. tulajdoni hányad: 708/1898

bejegyző határozat, érkezési idő: 45372/2/2016.08.10

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Várkonyi Péter

sz. név: Várkonyi Péter

szül. : 1981

a. név : Gergelyi Mária

cím : 3300 EGER Ifj. utca 30. I/1.

6. tulajdoni hányad: 195/1898

bejegyző határozat, érkezési idő: 45372/2/2016.08.10

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Nyeste Gábor

sz. név: Nyeste Gábor

szül. : 1979

a. név : Náneth Erzsébet

cím : 3300 EGER Cifrakapu út 84/A East. 1.

7. tulajdoni hányad: 195/1898

bejegyző határozat, érkezési idő: 45372/2/2016.08.10

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Nyeste Melinda

sz. név: Varsai Melinda

szül. : 1981

a. név : Jónás Erzsébet

cím : 3300 EGER Cifrakapu utca 84/A East. 1.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger Járási Hivatal
3301 Eger Parkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 291666/6/2017.

2017.03.17

EGER

Sektor : 01

Belterület: 10837/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 38976/2005.05.25

Önálló szöveges bejegyzés a 10836, 10837 helyrajzi számú ingatlanok megosztásáról alakult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

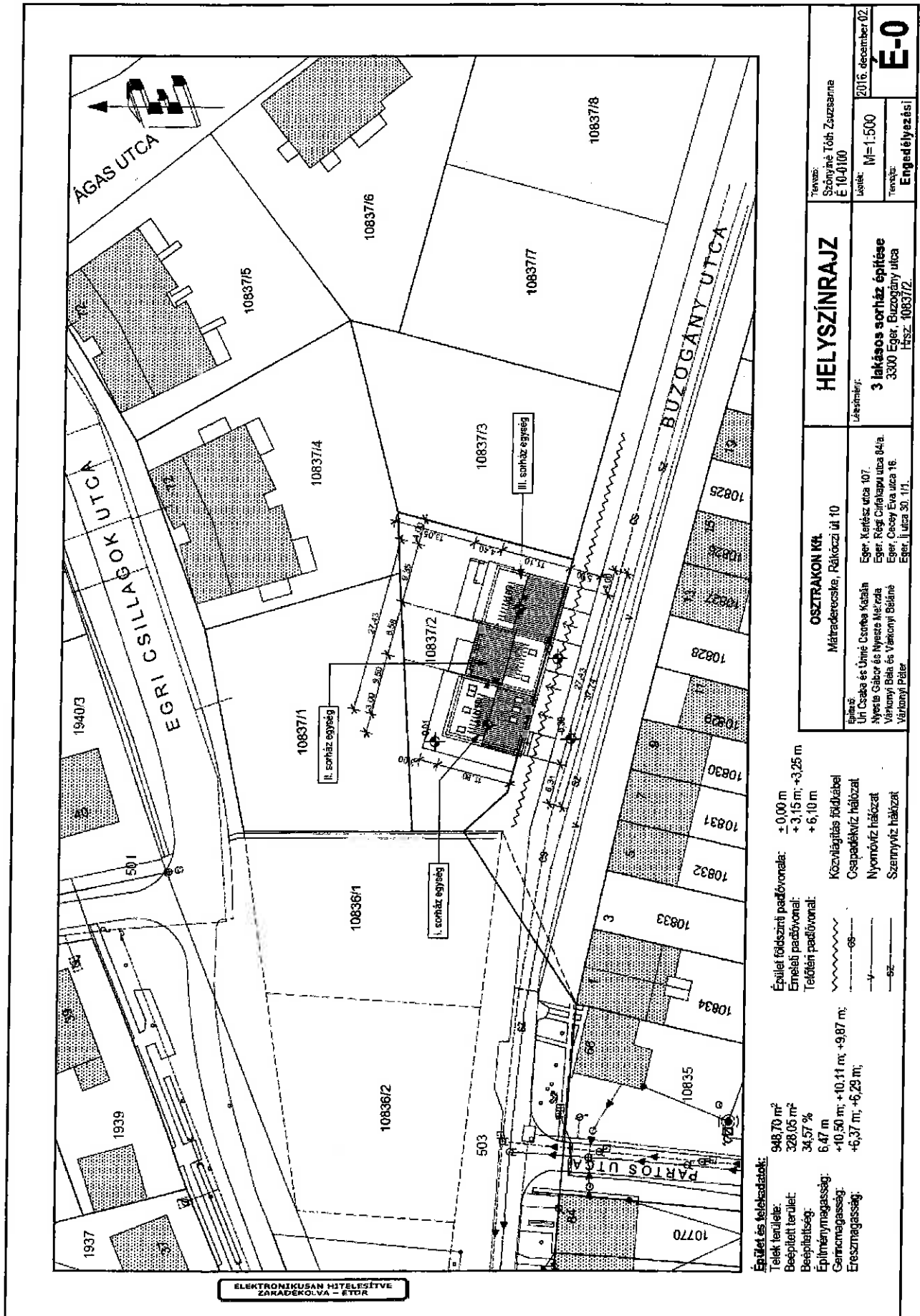
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik





utcakép K-i irányba



utcakép K-i irányba



HRSZ 10955 értékelendő telekrészrész utcafront



HRSZ 10955 értékelendő telekrészrész utcafront, környezet NY, ÉNY-i irányba



HRSZ 10955 értékelendő telekrészrész utcafront,
szomszédos HRSZ 10837/2 telken épülő 3 lakásos sorház, Ny-i homlokzat



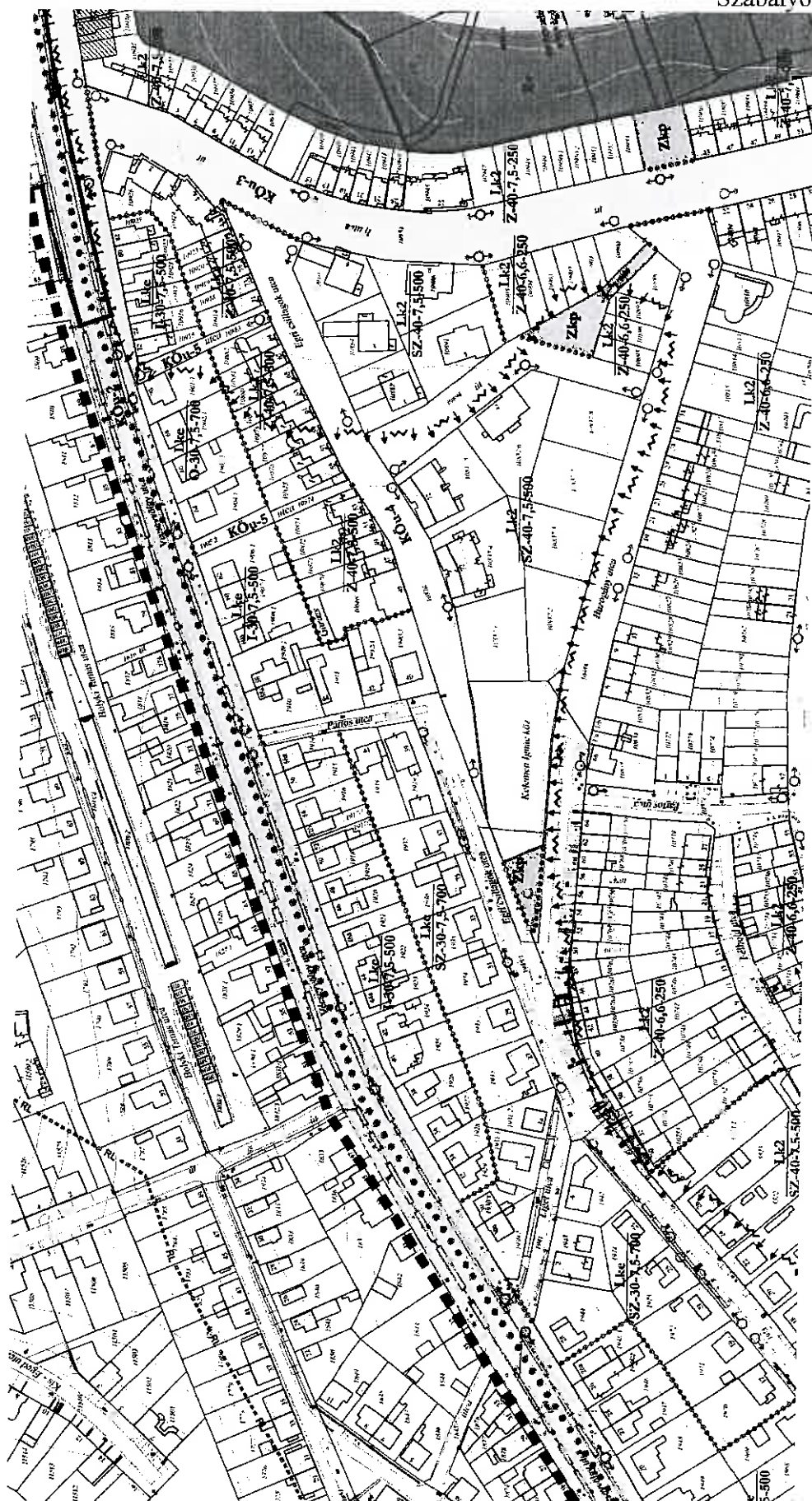
HRSZ 10955 értékelendő telekrészrész utcafront,
burkolt közút, zárt csapadékvízvezetés



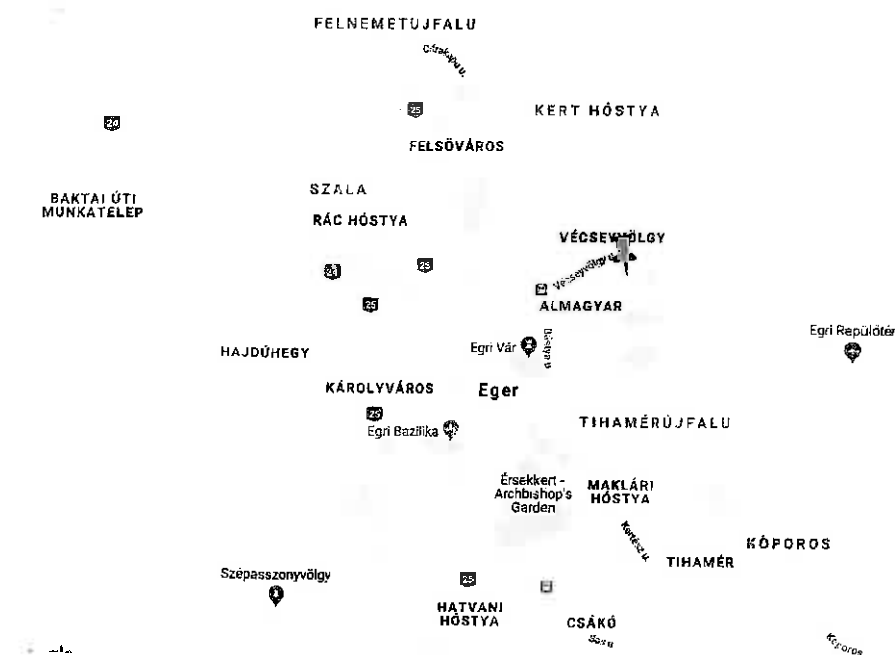
vizsgált telekrész, növényzet, lejtés,



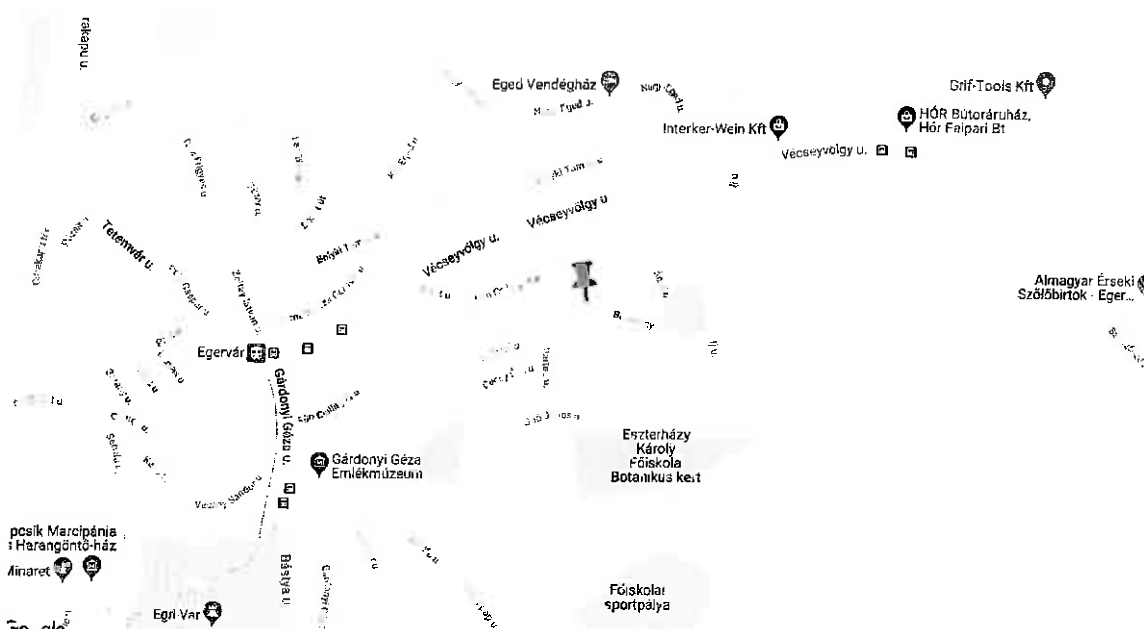
ÉNy-i telekhatár közelében fekvő kapcsolószekrény, mérőórahely



8. sz. melléklet Térkép



Településtérkép Eger



Közvetlen környezet, Almágyar városrész

