

FÜZES-HID BT.

2. melléklet

3 3 0 0 E G E R , K A L C I T  
K Ö Z 1 0

**Értébecslési szakvélemény az Eger, külterület 01064/59 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásához**



Eger, 2019. február

## Tartalomjegyzék

<b>Fedőlap</b>	<b>1. oldal</b>
<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2. oldal</b>
<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3. oldal</b>
<b>1. Feladat meghatározás</b>	<b>4. oldal</b>
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>	<b>4. oldal</b>
2.1. Adatszolgáltatás	4. oldal
2.2. Szakértői módszer	4. oldal
2.3. Korlátozó feltételek	12. oldal
<b>3. Az ingatlanra vonatkozó tények, adatok</b>	<b>13. oldal</b>
3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok	13. oldal
<b>4. Az ingatlan bemutatása</b>	<b>13. oldal</b>
4.1. Eger város bemutatása	13. oldal
4.2. Megközelíthetőség és környezet	13. oldal
4.3. Jelleg és jogi szempontok	14. oldal
<b>5. Minősítés</b>	<b>15. oldal</b>
5.1 Az ingatlan értékét befolyásoló tényező	15. oldal
<b>6. Értékképzés</b>	<b>15. oldal</b>
6.1 Értékelés módszerei	15. oldal
6.2 Az érték levezetése piaci összehasonlító adatok alapján	15. oldal
6.3 Az elfogadni javasolt ingatlanérték, értékegyeztetés	16. oldal

### Mellékletek:

- Tulajdoni lap másolat 1pld.
- Térképmásolat 1pld.
- Fényképfelvételek: 6+1 db.

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

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

**A megbízás tárgya:**

A Megbízó megbízást adott FÜZES-HID BT. (3300 Eger, Kalcit köz 10.) részére, hogy végezze el az Eger külterület 01064/59 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának értékbecslését.

**Az értékbecslés célja:**

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

**Az értékelés időpontjai, hatálya:**

- helyszíni szemle: 2019.01.24.
- értékelés zárása: 2019.02.06.
- értékelés hatályos: 2019.04.24. (3 hónapig)

**Az értékelés alapja:**


Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás.

**Az Eger külterület 01064/59 hrsz-ú ingatlan általunk becsült forgalmi értéke 2.971.000 Ft.- azaz Kettőmillió-kilencszázhetvenegyezer forint.**

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte 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, 2019. február 06.

  
**Bartók Miklós**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**Névjegyzék száma: IVK 5/2018**

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

Ez a szakvélemény – a mellékletekkel együtt - 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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.

## 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

### 1.1

#### **Megbízó:**

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

### 1.2. A megbízás tárgya:

A Megbízó megbízást adott FÜZES-HID BT. (3300 Eger, Kalcit köz 10.) részére, hogy végezze el az Eger külterület 01064/59 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának értékbecslését.

### 1.3. Az értékbecslés célja:

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya:

- helyszíni szemle: 2019.01.24.
- értékelés zárása: 2019.02.06.
- értékelés hatályos: 2019.04.24. (3 hónapig)

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

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat teljes: 1 pld. (2018.11.28.)
- Térképmásolat: 1 pld. (2019.02.06.)

### 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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.

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 **hozamszámítás**on 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.

### **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. Végso 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:

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

- 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta 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 újrateremtésének 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 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**

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

**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. 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<sub>j</sub>: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P<sub>j</sub> 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

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



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<sub>i</sub>) 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:

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

ha  $i = 0$ , akkor  $T_{é,i} = 0$ \*

ahol

T<sub>é,i</sub>: a telepítmény értéke az i-edik évben (Ft)

J<sub>i</sub>: az ültetvény i-edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

J<sub>(i+k)</sub>: 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:

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

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

ahol

T<sub>εi</sub>: a faállomány forgalmi értéke az i-edik évben (Ft)

n: az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d: diszkont kamatláb

F<sub>εn</sub>: 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.

### **2.2.5. 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;

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

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 demográfiaja, 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 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 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:	<b>3300 Eger Almár külterület</b>
- helyrajzi szám:	<b>01064/59</b>
- nyilvántartott területe (m2):	<b>19463</b>
- művelési ág:	<b>szántó</b>
- tulajdonos	<b>Bozó Béla</b>
- tulajdoni hányad	<b>3300 Eger, Malomárok u. 35.</b>
- jogcím	<b>1/2</b>
	<b>öröklés 39134/2017.05.08.</b>
- tulajdonos	<b>Bozó Dániel Pál</b>
- tulajdoni hányad	<b>1000 Budapest, Victor Hugo u. 2-4. I/9.</b>
- jogcím	<b>1/2</b>
	<b>öröklés 39134/2017.05.08.</b>
- széljegyzetek:	<b>nincs</b>
- terhelések:	<b>Bej.hat: 32740/2010.01.25. Vezetékgig 679m2 területre jogosult Émász Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa u. 13.</b>

### 4. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

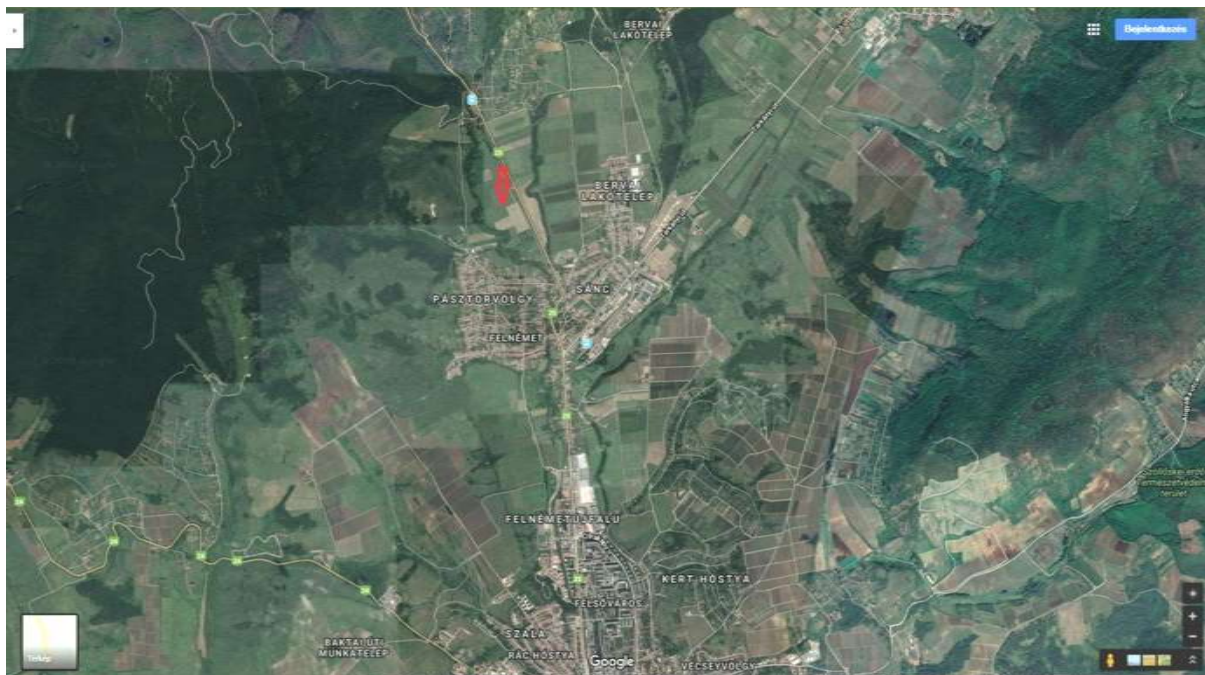
#### 4.1. Eger város bemutatása

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 alapján a kínálati viszonyok nagymértékű növekedésére nem lehet számítani, ami kedvező hatású, az árak értékállandóságának megőrzését biztosíthatja.

#### 4.2. Megközelíthetőség és környezet

A vizsgált ingatlan Eger központi részétől É-i irányban elhelyezkedő településrészen Felnémet után a 25-ös számú főútról megközelíthető Almári dűlőben található. Megközelítése kifejezetten jónak mondható jó minőségű aszfaltozott főútról közvetlenül mely autóval esőben is könnyen megközelíthető. Nagyobb bevásárló központok Lidl, Tesco, OBI, Penny cca 3000-3200m orvosi rendelő, iskola posta, gyógyszertár mindegyik cca 800-1000m-en belül, helyközi autóbusz megálló, vasúti megálló cca 1300m. Központ, Polgármesteri Hivatal cca 6500m.



1. Számú kép: Településtérkép és az ingatlan elhelyezkedése.

#### 4.3. Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése

##### 4.3.1. Jelleg

Az Eger külterület 01064/59 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon szántó a természetben begazosodott műveletlen terület.

##### 4.3.2. Az ingatlan jellemzése

Az értékelt ingatlan Eger város külterületén annak külterületi részén belterület határához viszonylag közel közvetlenül a 25-ös számú főút mellett helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében hasonló külterületi szántó földek, közvetlen környezetében vízmű terület és körülbelül egyforma távolságban Felnémet belterületi közigazgatási határa valamint Almár zártkerti ingatlanokkal.

#### **Talaja és az ingatlan általános leírása:**

Az Eger külterület 01064/59 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon szántó a természetben begazosodott műveletlen terület.

Villamos energia hálózathoz csatlakozási lehetőség közterületről az előtte lévő közterületi útról lehetséges.

#### **Az ingatlan leírása:**

Az ingatlan sík fekvésű, kerítetlen, jelenleg műveletlen begazosodott terület. Feltalajának mélysége 40-50cm, szürkésbarna színű, szemcsés, poliéderes szerkezetű, közepes humusztartalmú agyagos csernozjom barna erdőtalaj. Altalaja vöröses-barnás, tömör, kagylós kötött agyag. Víztartása közepes, művelhetősége nehéz. Géppel jól művelhető területnagysága

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

miatt természetes termésképpessége gyenge-közepes. Valamennyi szántóföldi növény termesztésére alkalmas, szerényebb termésátlagok mellett.

## 5. MINŐSÍTÉS

### 5.1. Az ingatlan értékét befolyásoló körülmény

**Az Eger külterület 1064/59 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon szántó a természetben begazosodott műveletlen terület. Az ingatlan kerítetlen, sík, közvetlenül a 25-ös számú főútról megközelíthető, értéknövelő tényezőként vettük figyelembe. Villamos energia hálózathoz csatlakozási lehetőség közterületről az előtte lévő útról lehetséges.**

## 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 hasonló jellegű és a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, hasonló funkciójú ingatlanok esetében a hozadéki értékeléshez nem állt rendelkezésre kellő mennyiségű adat, és a 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 környező települések területén kialakult árakból indultam ki és ezt korrigáltam a helyszíni szemle alkalmával tapasztalt értéknövelő illetve - csökkentő tényezőkkel.

Az érték-megállapítást befolyásolta az ingatlan 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 legalább 3 hasonló funkciójú ingatlan adásvétele szerint a közelmúltban kialakult értékeket tártam fel, melyeket az ingatlanok különbözőségeiből adódóan korrigáltam.

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő külterületi és zártkerti ingatlanok adásvételi árait mutatom be. Az adatok forrásaként a saját

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

adattárisom mellett a helyi önkormányzat, Ingatlanközvetítő Irodák, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak.

Az ingatlanérték kialakítása során felhasznált összehasonlító adatok, - melyek az elmúlt 24 hónapból származnak - alapján kialakult zártkerti ingatlanok vételárainak alapterületre vetített fajlagos értéke. Az ingatlan jelenlegi funkciója és az összehasonlító adatok miatt korrekcióra volt szükség, mivel a vizsgált piaci szegmensben nincs hasonló ingatlan.

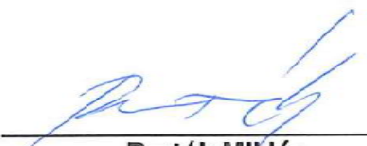
TELEK	Értékelendő ing.	Összehason.ing.1.	Összehason. ing.2.	Összehason.ing.3.
Postai irányítószám	3300	3300	3300	3300
Település	Eger	Eger	Eger	Eger
Utca/hrs	01064/59	külterület	külterület	külterület
E/K dátuma		EA:2018	EA: 2018	EA: 2018
Közmű	nincs	nincs	nincs	nincs
telek területe (m2)	19463	2874	5395	6629
Eladási/kínálási ár (MFt)		0,4	0,539	0,75
Kínálási korrekció		0	0	0
Infláció korrekció		0	0	0
Környezeti		15	15	15
Domborzat, telepítmény		10	10	10
közmű		0	0	0
telek területi		0	0	0
művelési ág		0	0	0
művelhetőség		5	5	5
összes korrekció%		30	30	30
Korrigált fajlagos ár Ft/m2	153	181	130	147
A telek forgalmi (piaci) értéke :		2 970 657 Ft	azaz kerekítve	2 971 000 Ft


Az Eger külterület 01064/59 hrsz. érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

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

**Az Eger külterület 01064/59 hrsz-ú, ingatlan általunk  
becsült forgalmi értékét: 2.971.000 forintban, azaz Kettőmillió-kilencszázhetvenegyezer  
forint összegben határoztuk meg.**

Eger, 2019. február 06.

  
**Bartók Miklós**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**Névjegyzék száma: IVK 5/2018**

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

### Kapják:

1. pld./ Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2.
2. pld./ Füzes-Hid Bt. 3300 Eger, Kalcit köz 10.

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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.



# ***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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.*

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.

Oldal: 1 / 2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:30005/67749/2018

2018.11.28

EGER

Szektor : 61

Külterület 01064/59 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 19463 (m2) törölő határozat:46911/2004.11.02  
1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alorészlet adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv  
ha m2 k.fill

szántó - 5 1.9463 37.17

2. bejegyző határozat: 30048/167/1995.12.01  
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02  
Alrészlet és területváltozás digitális térképatalakítás folytán

## II. RÉSZ

1. hányad: 1/1 törölő határozat: 30048/167/1995.12.01  
bejegyző határozat, érkezési idő: 2487/1961.06.22 törölő határozat: 30048/167/1995.12.01  
jogcím: tsz. földhasználati jog  
jogállás: tsz. földhasználati jog  
név: EGRI CSILLAGOK MGTSE  
cím: 3300 EGER Verőszala utca 21.  
törzsszám: 10107854

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 39134/2017.05.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30048/167/1995.12.01 törölő határozat: 39134/2017.05.08  
jogcím: árverési vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Bozó Béláné  
sz.név: Molnár Ilona  
szül. : 1935  
a.név : Balogh Izolda  
cím : 3300 EGER Malomárók út 2.II/9.

3. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39134/2017.05.08  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Bozó Béla  
sz.név: Bozó Béla  
szül. : 1981  
a.név : Tóth Gabriella  
cím : 3300 EGER Malomárók út 35

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

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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.

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.

Oldal: 2/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/67749/2018

2018.11.28

EGER

Szektor : 61

Külterület 01064/59 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39134/2017.05.08  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Bozó Dániel Pál  
sz.név: Bozó Dániel Pál  
szül. : 1983  
a.név : Tóth Gabriella  
cím : 1000 BUDAPEST Victor Hugo utca 2-4.1/9

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30048/22/1995.12.01

Önálló szöveges bejegyzés az 1064/1.hrsz-u ingatlan megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33061/2010.01.25  
eredeti határozat: 32740/2010.01.25  
Vezetékjog  
A vázrajzon és a területkimutatásban meghatározott 679 m2 területre.  
jogosult:  
név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulási közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

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

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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.

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

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

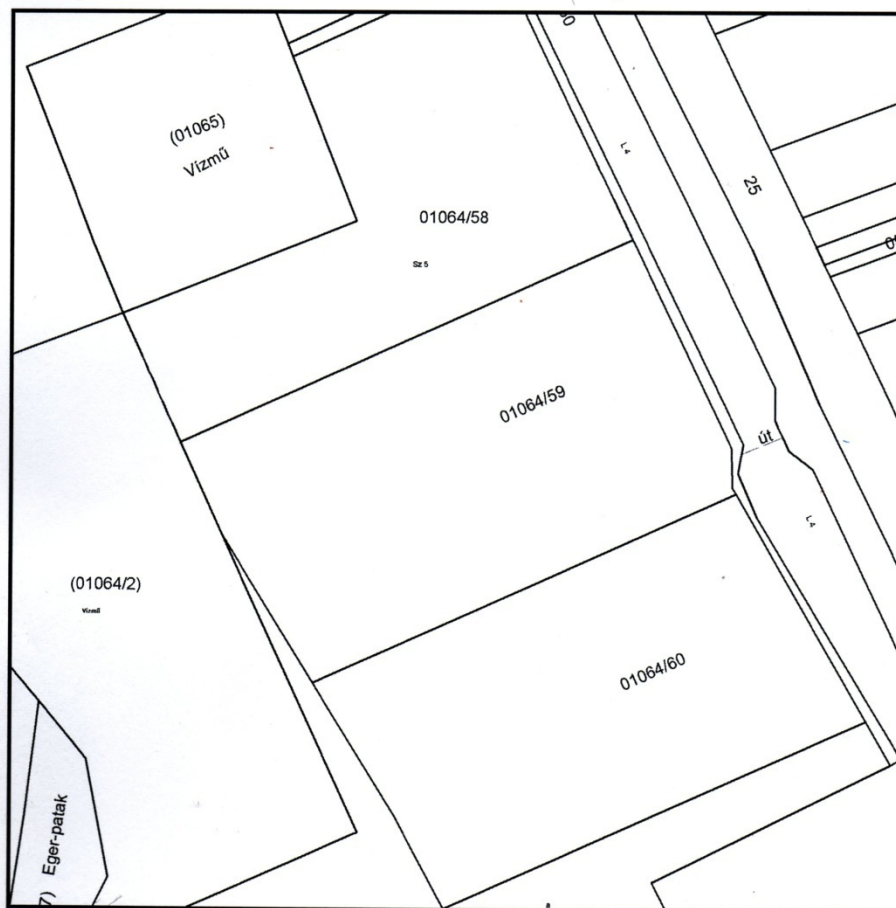
2019.02.06 13:27:11

Helyrajzi szám: EGER külterület 1064/59

Megrendelés szám: 7/251/2019

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 24025790002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.





Eger külterület 01064/59 hrsz- megközelíthetőség



Eger külterület 01064/59 hrsz- megközelíthetőség



Eger külterület 01064/59 hrsz



Eger külterület 01064/59 hrsz



Eger külterület 01064/59 hrsz



Eger külterület 01064/59 hrsz

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. 3300 EGER, KALCIT KÖZ 10.