

Lónyai György

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

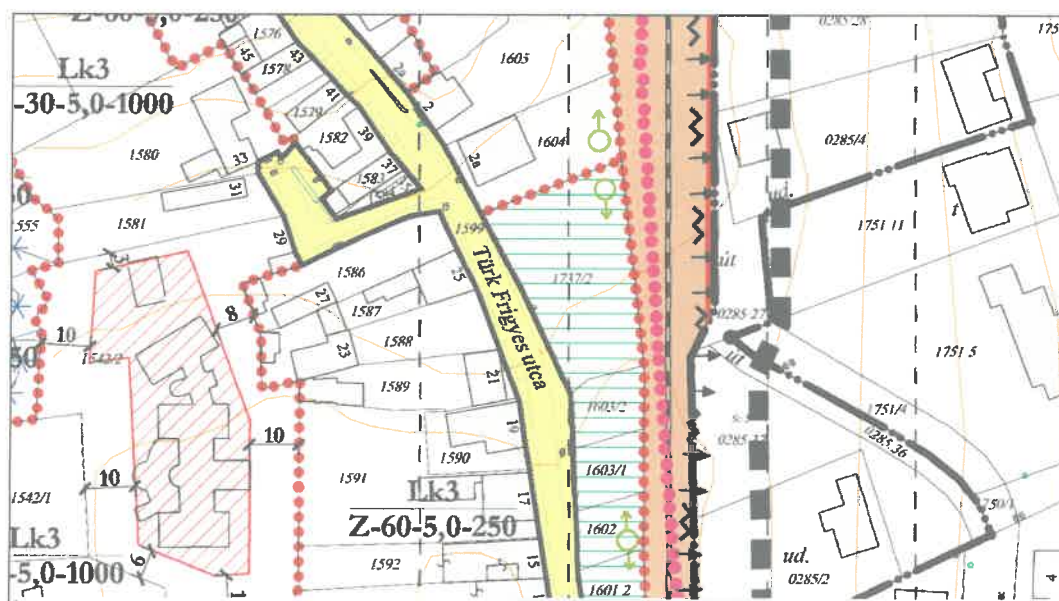
Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

SAKVÉLEMÉNY

az

Eger, 1737/2 hrsz-ú közterület ingatlan értékéről



Szabályozási tervlap

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eger, Dobó tér 2.

A SAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és melléletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irattár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlan leírása

4. Érték-megállapítás

5. Értékbefolyásoló tényezők

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap-szemle
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 1737/2 hrsz-ú közterület* ingatlan *értékét* állapítsam meg. Kért értékelési forma *forgalmi* (piaci) *érték*. Az értékelés célja: tájékozódás.

A forgalmi érték megállapításához 2023. szeptember 25-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

Az ingatlan igen ritka sajátosságai miatt, az egzakt forgalmi érték megállapításához sem az összehasonlító módszer (hasonló paraméterű összehasonlító adatok hiánya), sem a költségalapú módszer (újraelőállítási költség - avultság), sem a hozamelvű (az ingatlanból származó jövedelem tőkísítése) mód nem alkalmazható. Hasonló paraméterű ingatlan a közelmúltban nem vett részt a forgalomba, földterületnél újraelőállítási költség nem értelmezhető, az ingatlan jövedelmet nem termel, így annak értéke közelítéssel becsülhető meg, értéke az építési telkek (beépítetlen területek) és a termőföldek árai között helyezhető el, mezőgazdasági szabályozása miatt a termőföldek (szántók) áraihoz közelítően.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger, Belterület 1737/2 helyrajzi szám*

Hrsz: 1737/2

Fekvés: *Belterület*

Megnevezés: *közterület*

Terület: *908 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan *Eger város* északi *külvárosában* (Cifra hóstya - Tetemvár), a Tetemvár városrészen helyezkedik el, a hatályos, a 4/2016. (II.26.) számú Ök. rendelettel elfogadott SZT és HÉSZ tartalma szerint *beépítésre nem szánt terület, szerkezeti jelentőségű zöldterület, Mk2-bk (borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági övezet)*, szabályozással. Az ingatlant nyugat felől a lejtős Türk F. utca, kelet felől vasúti pályatest, észak felől lakóingatlan, dél felől az értékelt ingatlannal azonos szabályozású beépítetlen terület határolja. A város ingatlanforgalma élénk, ingatlanárak magasak, bár az utóbbi időszakban az ingatlanforgalom számottevően csökkent, az áremelkedés - néhány kivétellel - megállt.

3.2. Az ingatlan:

Közterület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, *belterületi* fekvésű ingatlan, területe **908 m²**. Az ingatlan szabálytalan alakú, avult állapotú, forgalmi értéket már nem képviselő hiányos, elrozsdásodott huzalfonattal kerített. A terület felszíne egyenlőtlen, nyugati és északi irányban egyenlőtlenül lejt. Az ingatlan közművesítetlen, *nem beépíthető*, mezőgazdasági szabályozású, *csak mezőgazdasági hasznosíthatóságú*. A terület gondozatlan, növényzete elvadult, a terület felgazosodott felcserjésedett. Az ingatlan területén, az utcával párhuzamosan elektromos légvezeték húzódik, melynek egy beton tartóoszlopa szintén az ingatlan területénre esik, a vezeték biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba az MVM ÉMÁSZ javára, 45 m² területre vezetékjog teher bejegyzett. Az ingatlan a természetben *beépítetlen terület*, rajta felépítmény nincs, a határos vasútvonal miatt az ingatlan rendszeres zaj és porterhelésnek kitett.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbecsélyező tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlan sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú forgalmi értékét:

1.000.000-Ft,-ban,

azaz egymillió 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

5. ÉRTÉKBECÉLYEZŐ TÉNYEZŐK

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, szabályozás, kiterjedés, közműhelyzet, funkció, használat, használhatóság.

Az Eger, Dodát utcában lévő, 12007 hrsz-ú, 2.324 m² kiterjedésű beépítetlen terület 50.000.000,-Ft-ért kelt el 2022. évben. Az ingatlan az értékelt ingatlanhoz közeli, közművesített beépíthető építési telek, fajlagos eladási ára 21.515,-Ft/m² volt.

Az Eger külterületén lévő, 0934/65 hrsz-ú szántó művelési ágú termőföld 800.000,-Ft-ért kelt el 2022. évben. A szántó jó minőségű, művelt, fajlagos eladási ára 273,-Ft/m² volt.

Az értékelt ingatlan előnyös tulajdonságai (értéknövelő tényezők):

- Belterületi fekvés, burkolt úton való megközelíthetőség
- Közművek közelsége (a Türk F. u. teljesen közművesített)

Az értékelt ingatlan hátrányos tulajdonságai (értékcsökkentő tényezők):

- A terület nem beépíthető (beépítésre nem szánt építési övezet)
- Közművesítetlenség

- Kedvezőtlen terepviszonyok (egyenetlen felszín, lejtés).
- Kötött funkció (mezőgazdasági szabályozás, de a területre mezőgazdasági támogatás nem igényelhető).
- Kultúrállapot (a terület felgazsodott, felcserjésedett).
- Vezetékjog teher
- Rendszeres zaj és porterhelés (határos vasútvonal).

Eger, 2023. szeptember 28.

Lónyai György
mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
Ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi és földhasználati
igazságügyi szakértő

6. MELLÉKLETEK

Heves Vármegyei Kormányhivatal

3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/49666/2023

2023.08.28

EGER

Szektor: 53

Belterület 1737/2 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett közterület	0	908	0.00
-------------------	---	-----	------

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40029/1990.11.02

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

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

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 67780/2012.12.03

Vezetékjog

45 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.08.28 13:06:50

Helyrajzi szám: EGER belterület 1737/2

Megrendelés szám: 7/1014/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 30953530002023



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

FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az **ár**, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, **normális piaci körülmények** között, az **értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható**, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra **hajlandó**,
- ismert **legalább egy** vételi, illetve jogátadási **szándék**,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához **ésszerűen hosszú idő** áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az **érték nem változik** jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- az átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor**,
- **külső beavatkozás nem** játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képző vagyontárgy, vagy jog, **félrevezető adatokat nem tartalmaz**,
- az eladó és vevő **egymástól független** felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről **garantált a jó szándék**,
- a vevőszándék **valós**.



A Türk F. u.



Az ingatlan utcafrontja



Az ingatlan az utca felől



Az ingatlan az utca felől



Az ingatlan



Az ingatlan keleti határa