

Lónyai György

ingatlan-értékbecslési, földminősítési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

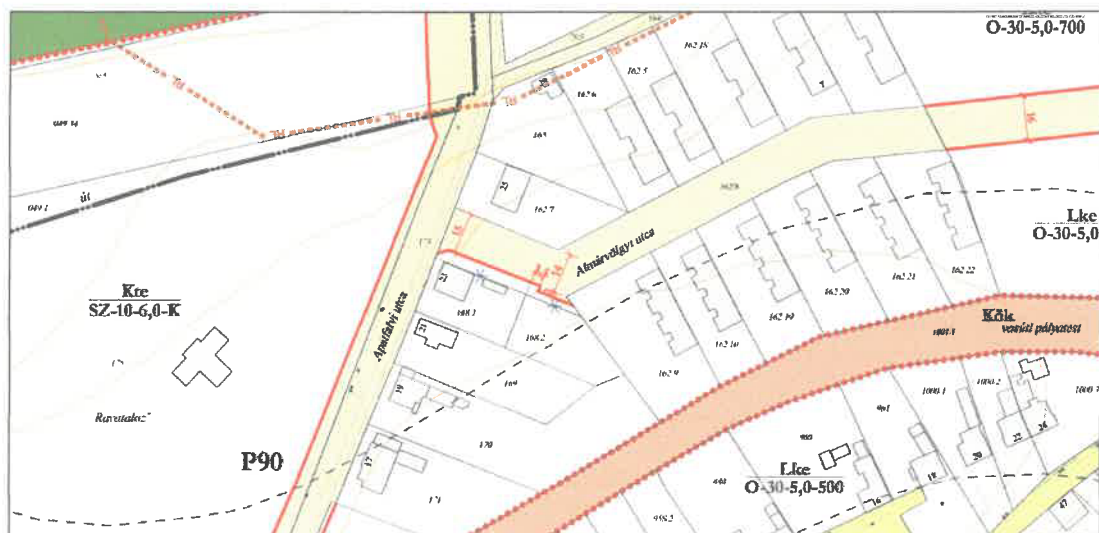
Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

SZAKVÉLEMÉNY

az

Eger, 162/8 hrsz-ú út ingatlan 193 m² területű részének értékéről



Szabályozási tervlap

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlanrész leírása

4. Érték-megállapítás

4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

5.1. Értékbefolyásoló tényezők

5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

– Tulajdoni lap-szemle

– Változási vázrajz

– Felmérési pontvázlat

– 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, 162/8 hrsz-ú út ingatlanának, a mellékelt változási vázrajzon feltüntetett, 193 m² területű részének* értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

Kért értékelési forma: *forgalmi* (piaci) *érték*.

A forgalmi érték megállapításához 2024. június 13-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értéket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlan értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, az összehasonlító értékadatokkal való összevetésével állapítottam meg, figyelemmel az ingatlan sajátosságaira is.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint.

3. AZ INGATLANRÉSZ LEÍRÁSA

Értékelt ingatlanrész *Eger város* északkeleti *külvárosában* (Felnémet - Berva), a belvárostól távol, a város szerényebb árfekvésű részén helyezkedik el, a hatályos SZT tartalma szerint *beépítésre nem szánt, közlekedési terület* szabályozással.

A város ingatlanforgalma a korábbi időszak visszaesését, stagnálását követően *élénkülő*, az ingatlanárak *emelkedőek*.

Az értékelt ingatlanrész környezetében lakóingatlanok (kertes családi házak, társasházak) és a Felnémeti temető helyezkedik el. Az ingatlanrész az Apátfalvi u. és az Almárvölgyi u. sarkán lévő, 168/1 és a 168/2 lakóingatlan északi határán húzódó keskeny sáv, mely az ingatlanokhoz kerített. A területrész enyhe keleti esésű, alaktalan, burkolatlan, azon felépítmény nincs, az kertként használt. A jelenlegi állapot már jó ideje, hosszú évekkel ezelőtt kialakult. Az Almárvölgyi utcán a közlekedés zavartalan, az értékelt ingatlanrész és az úttest között, az úthoz tartozó parkosított sáv és burkolt gyalogjárda is van.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbefolyásoló tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlanrész sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlanrész jelenlegi állapotú és körülményű forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg, s javaslom figyelembe venni:

$$193 \text{ m}^2 \times 9.077, \text{-Ft/m}^2 = 1.751.861, \text{-Ft}$$

kerekítve: **1.752.000,-Ft,**

azaz egymillió-hétszázötvenkétezer forint.

4.1. Értékelésmenet:

Az értékelt ingatlanrész fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	kínálat ár (Ft)	fajl.kín. ár (Ft/m ²)
kínálat	beépítetlen ter.	604	10.000.000,-	16.556,-
kínálat	beépítetlen ter.	127	3.000.000,-	23.662,-

kínálat	beépítetlen ter	975	16.750.000,-	17.179,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.100	28.000.000,-	25.455,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.000	18.000.000,-	18.000,-
átlag:				20.170,-

Az értékelt ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke: 20.170,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Értékképzés kínálati árakból: - 10 %

Korrektíós tényezők összesen: - 10 %

Az értékelt ingatlanrész korrigált fajlagos forgalmi értéke: 18.153,-Ft/m²

Mivel az ingatlanrész beépítésre nem szánt terület szabályozású, nem beépíthető, valamint a forgalomképessége - a potenciális vevők alacsony száma (1) miatt - igen szerény, az ingatlanrész a közművesített, beépíthető építési telkek árának 50 %-át képviseli, így fajlagos értéke 18.153,- Ft/m²/2 = 9.077,-Ft/m².

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, szabályozás, kiterjedés, használat, használhatóság, ingatlan-forgalmi adatok, az ingatlanrész sajátosságai, forgalomképesség.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- **Eger külvárosában, Felnémeten**, az Apátfalvi utcában 604 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 10.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ár **16.556,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában, Felnémeten**, a József A. utcában 127 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 3.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ára **23.622,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában, a Berva városrészén**, a Bervai úton 975 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 16.750.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ár **17.179,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában, a Berva városrészén**, a Vadrózsa utcában 1.100 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 28.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ár **25.455,-Ft/m²**.
- **Eger külvárosában, a Berva városrészén** 1.000 m² területű építési telek eladó, kínálati ára 18.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ára **18.000,-Ft/m²**.

Eger, 2024. június 17.



Lónyai György

mérnök - szakmérnök

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

Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK



Eger Vármegyei Kormányhivatal
301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/35069/2024
2024.06.05

GER Szektor : 53
Belterület 162/8 helyrajzi szám

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
Kivett út	0	3151	0.00		

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 769/2004.10.27
eredeti határozat: 34808/1991.06.26
jogcím: jogutódlás 34808/1991.06.26
jogállás: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

III R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 769/2004.10.27

Önálló szöveges bejegyzés a 162,163,166,167 hrsz-ú ingatlanok megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39837/2011.04.26
Vezetékjog
330 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 62009/2012.10.17
Vezetékjog
222 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.

TULAJDONILAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 162/8, 168/1, 168/2 helyrajzi számú földrészlet(ek) határrendezéséről
Méretarány=1:1000

A vázrajz mérések levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Térület ha.m2	Ak	Hrsz	Alrészlet			Térület ha.m2	Ak		
	Jel	Műv. ág	min. o.				Jel	Műv. ág	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
162/8		kivett, út		0.3151	-	162/8		kivett, önkomm. közút		0.2958	-		
168/1		kivett, lakóház, udvar		0.0682	-	168/1		kivett, lakóház, udvar		0.0823	-		
168/2		kivett, beépítetlen terület		0.0700	-	168/2		kivett, beépítetlen terület		0.0752	-		
Összesen:				0.4533	-	Összesen:				0.4533	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

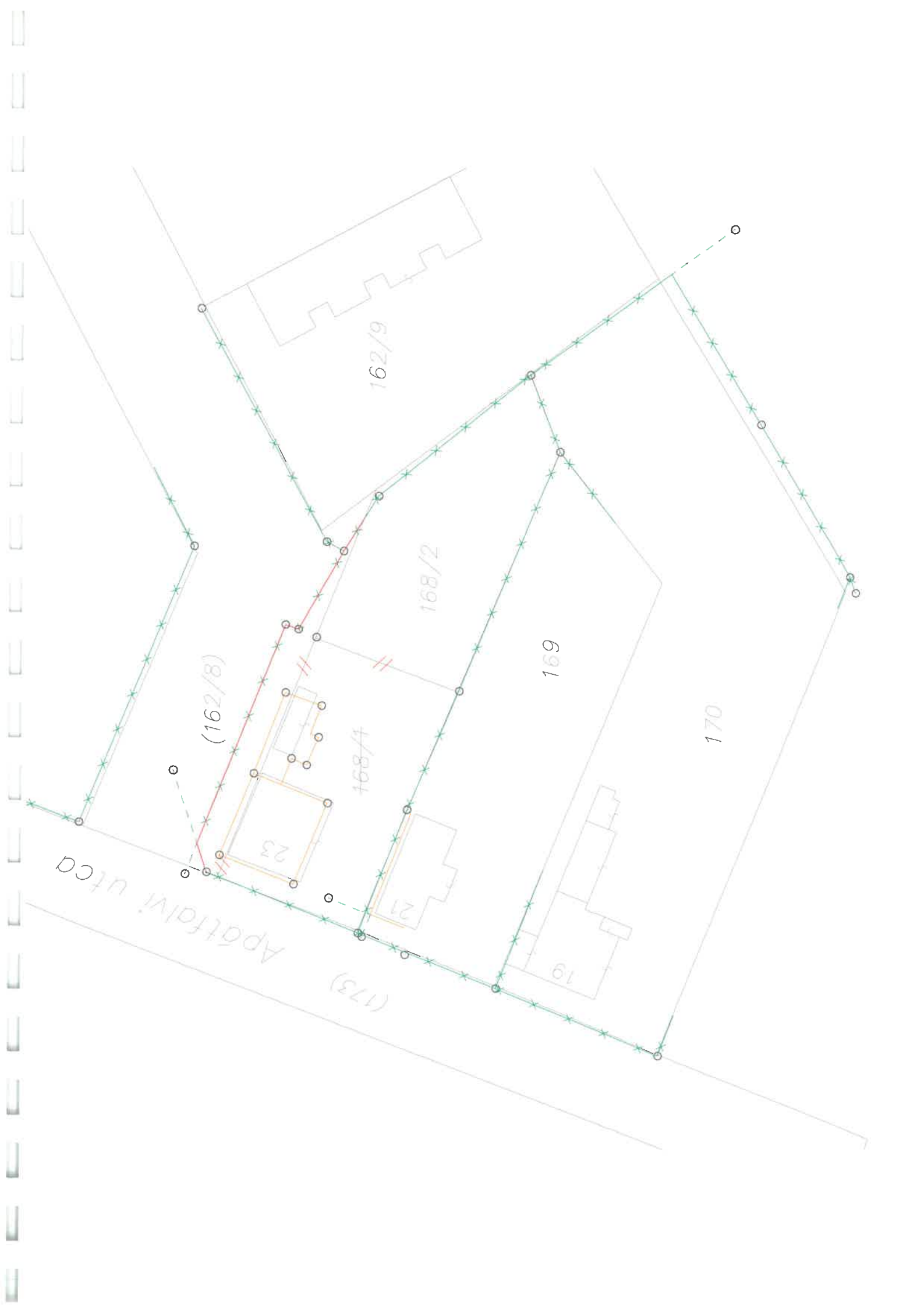
Készítette: Kóny, 2021. május 18.

Kozma László készítő
F. Ig. sz.: 4269
Ing. rend. min. sz.: 1789/2002
Terv. Jog. sz.: GD-T09-0862

pH.

A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésről számított egy évig hatályos.

Eger 2021 hó -n záradékoló
Ing. rend. min. sz.:
pH.



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**.



Az Apátfalvi u.



Az Almárvölgyi u.



Az ingatlanrész



Az ingatlanrész