

3. melléklet

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.

**ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi, földhasznosítási**

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

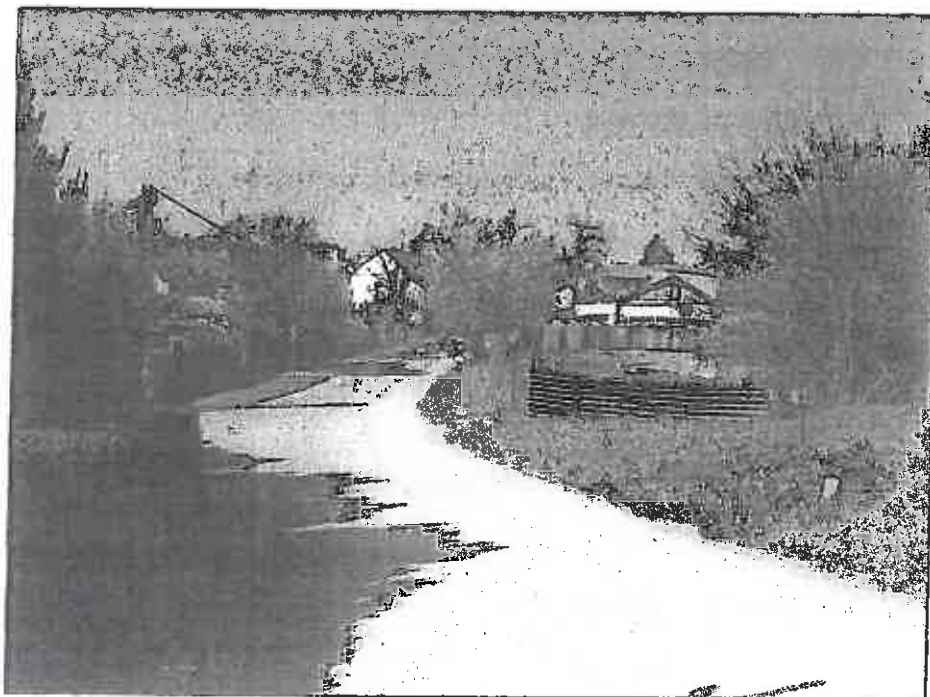
☎/Fax: 06-36-324-087 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@chello.hu

SZAKVÉLEMÉNY

az

Eger, 5957 hrsz-ú ingatlan telkének fajlagos forgalmi értékéről



Az értékelt ingatlan kelet felől

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

**3 példányban készült,
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.**

KAPJÁK:

**Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.**

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

- 1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje
- 1.2. Alkalmazott értékelési módszer
- 1.3. Tanúsítvány
- 1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési mód

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlan leírása

- 3.1. Regionális helyzet
- 3.2. A telek

4. Érték-megállapítás

- 4.1. Értékelésmenet (összehasonlító módszerrel)

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

- 5.1. Értékbefolyásoló tényezők
- 5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Szabályozási Terv kivonat
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

| | |
|---------|--------|
| Megbízó | 2 pld. |
| Irártár | 1 pld. |

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 5957 hrsz-ú* ingatlan telkének fajlagos értékét állapítsam meg. A kért értékelési forma *forgalmi* (piaci) *érték*. Az értékelés célja: valós érték megállapítása vételi szándékhoz.

A fajlagos forgalmi érték megállapításához 2016. április 2-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a Településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

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

1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje:

Ezen szakvélemény szellemi termék, *kizárólag fenti célra használható fel*, egyéb ügyletben való felhasználáshoz a megbízó és a készítő írásbeli engedélyre van szükség. A szakvélemény érvényességi ideje *6 hónap*.

1.2. Alkalmazott értékelési módszerek:

A *forgalmi érték* javasolt megállapításához az 1997. évi XXX. törvény és ennek alapján kiadott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel, valamint a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírt módszereit, a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) irányelveit és az EVS 2012 (European Valuation Standards 2012) előírásait vettem figyelembe.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

megbízó 2 pld.
írástár 1 pld.

Az értékelést és az érték-megállapításokat az összehasonlító értékelési módszerrel végeztem, mivel a valós piaci értéket ez az értékelési mód tükrözi legreálisabban.

1.3. Tanúsítvány:

A megbízottnak a becsült értékekkel kapcsolatosan, valamint az értékelés során érintett tényekkel, adatokkal kapcsolatban érdekeltsége nincs, ahhoz érdeke nem fűződik, a megállapított érték és a díjazás között összefüggés nincs.

1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztéssel, összehasonlításával történik.

A módszer akkor alkalmazható, ha:

- Az ingatlan vonatkozásában a helyszínen, valamint a hasonló adottságú területekről beszerzett információk alapján összehasonlításra alkalmas adat áll rendelkezésre
- A rendelkezésre álló adatok megfelelően elemezhetők.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1.4.1. Alaphalmaz kiválasztása

1.4.2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

1.4.3. Fajlagos alapérték meghatározása

1.4.4. Értékmódosító tényezők elemzése

1.4.5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

1.4.6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- 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 elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.
- 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 is alkalmazhatók.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telek adottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint üzem megnevezésű, 5957 hrsz-ú, a Merengő utcában helyezkedik el, területe 5.350 m². Az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft. 1 m² területre vonatkozó vezetékjoga van bejegyezve. Széljegy nincs.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan *Eger város keleti külvárosában*, a Merengő utcában, a város centrumától távolabb helyezkedik el. Az ingatlan szomszédságában kertes lakóházak vannak, észak felől pedig vasúti pályatest határolja. Az ingatlan szabályozása *vegyes szabályozású*, Vk/Z-35-5,0-2000, Vk/Sz-35-5,0-2000 és KÖu - 2.

A városban ma elhelyezkedéstől, közművesítettségtől, szabályozástól, elhelyezkedéstől, kiterjedéstől függően ipari, gazdasági terület - szélsőségektől eltekintve - 2.000 - 12.000,-Ft/m², lakótelek 5.000 - 40.000,-Ft/m² forgalmi értéket képvisel, illetve ilyen fajlagos áron keltek el a közelmúltban, de korlátozott számban. Az piacon 2015. év második feléve óta kis mértékű élénkülés tapasztalható.

3.2. A telek:

Hosszan elnyúló, alaktalan, részben lejtős, nagyobb részben sík, teljesen közművesített terület. Az ingatlan vegyes szabályozású, a területen már elbontott épületmaradványok, valamint üzemi épületek vannak. Az értékelés tárgyát csak az ingatlan telke képezi. Közvetlen az ingatlan mellett az Eger - Putnok vasútvonal halad el, mely hátrányosan befolyásolja az ingatlan értékét.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A fentiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbefolyásoló tényezők és összehasonlító értékadatok figyelembevételével az ingatlan telkének jelenlegi állapotú *fajlagos forgalmi értékét*:

9.301,-Ft-ban,

azaz, kilencezer-háromszázegy forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

A megállapított fajlagos érték *nettó*, áfa-t nem tartalmaz.

4.1. Értékelés menet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt telek fajlagos értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

| forrás: | megnevezés: | terület (m ²) | ár (Ft) | fajlagos ár (Ft/m ²) |
|-----------|-------------|---------------------------|--------------|----------------------------------|
| szerződés | telek | 1.167 | 14.500.000,- | 12.425,- |
| szerződés | telek | 3.279 | 33.000.000,- | 10.064,- |
| szerződés | telek | 4.133 | 35.000.000,- | 8.468,- |
| szerződés | telek | 197 | 1.500.000,- | 7.614,- |
| szerződés | telek | 649 | 8.500.000,- | 13.097,- |
| | | | átlag: | 10.334,- |

Az értékelt telek fajlagos értéke: 10.334,-Ft/m²

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők: 0 %

Vasúti pályatest közelsége: - 10 %

Korrektíós tényezők összesen: - 10 %

Az értékelt telek korrigált fajlagos forgalmi értéke:

$$10.334,-\text{Ft/m}^2 \times 0,9 = 9.300,6-\text{Ft/m}^2$$

kerekítve: 9.301,-Ft/m²

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, szabályozás, közműhelyzet, kiterjedés, használat, használhatóság, forgalomképesség, ingatlan-forgalmi adatok, jelenlegi piaci viszonyok.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az *Eger*, Kertész u. 27. szám alatti, 6109 hrsz-ú, lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, vegyes szabályozású, közművesített, külvárosi, 1.167 m² telken fekvő romos ház nettó 14.500.000,-Ft-ért kelt el 2014. évben. Az ingatlan telekárón kelt el, fajlagos eladási ár *12.425,-Ft/m²* volt.
- Az *Eger*, Deák F. u. 49. szám alatti, 6794/1 hrsz-ú, irodaház ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, vegyes szabályozású, közművesített, külvárosi, 3.279 m² telken fekvő irodaház nettó 179.000.000,-Ft-ért kelt

el 2015. évben. Az eladási áron belül a telek eladási ára 33.000.000,-Ft, azaz **10.064,-Ft/m²** volt.

- Az **Eger**, Külsősor u. 13. szám alatti, 9837/13 hrsz-ú, üzemi ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, Gksz szabályozású, közművesített, külvárosi, 4.133 m² telken fekvő üzemi nettó 50.000.000,-Ft-ért kelt el 2015. évben. Az eladási áron belül a telek eladási ára 35.000.000,-Ft, azaz **8.468,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Sas u. 8/6. szám alatti, 197 m² területű műhely ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, vegyes szabályozású, közművesített, külvárosi, műhely telke nettó 1.500.000,-Ft-ért kelt el 2015. évben. Fajlagos eladási ár **7.614,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Rozália u. 5805/10 hrsz-ú, 649 m² területű beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, lakóövezeti szabályozású, részlegesen közművesített, külvárosi, beépíthető telek nettó 8.500.000,-Ft-ért kelt el 2016. évben. Fajlagos eladási ár **13.097,-Ft/m²** volt.

Eger, 2016. április 5.



Lónyai György

mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
 kizsákmálási kármánítási szakértő,
 ingatlan-értékbecslési, földértékeltés-
 földvédelmi és földhasznosítási
 igazságügyi szakértő
 3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.
 Tel.: 06-36-324-067 mobil: 06-30-360-106
 Eng.sz.: 220/1166 IFMSZ.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
 9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

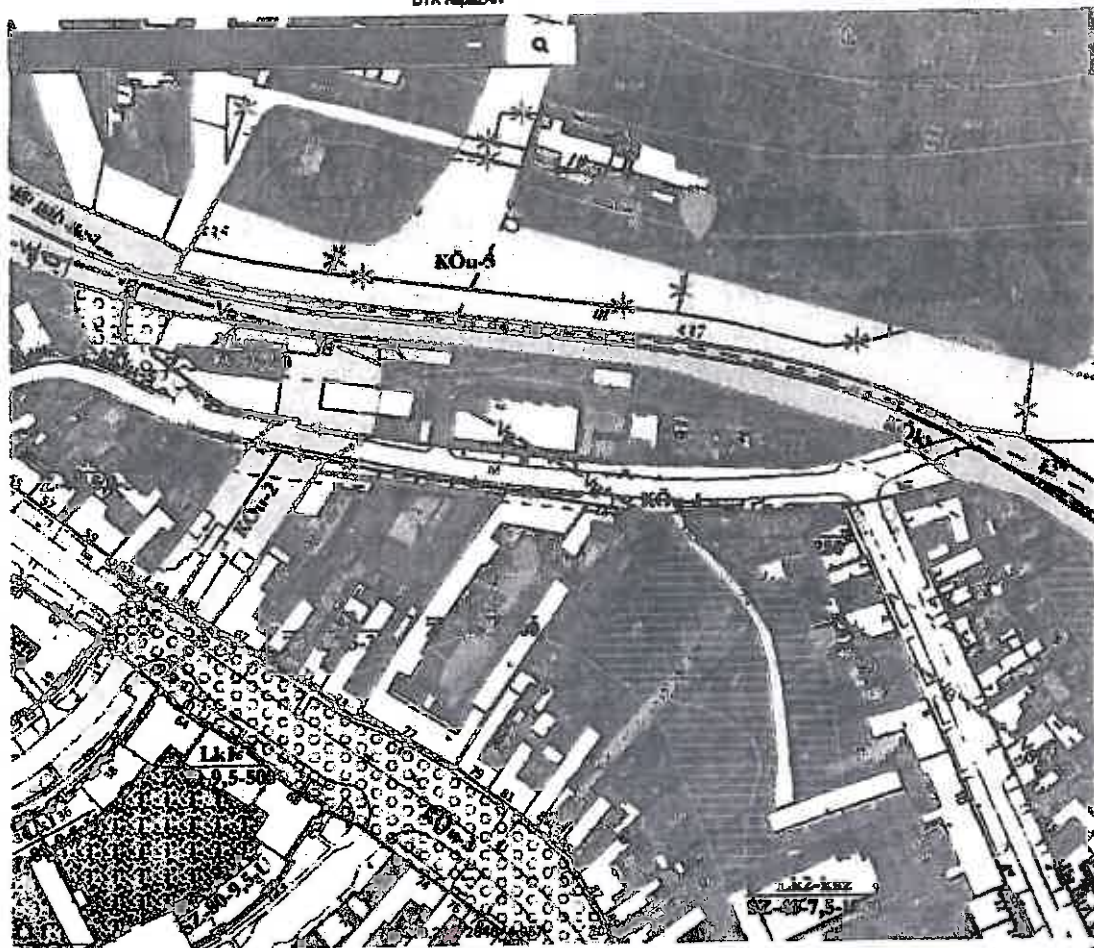
Megbízó 2 pld.
 Irattár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK



2016. 04. 01.

DTR Képtérkép

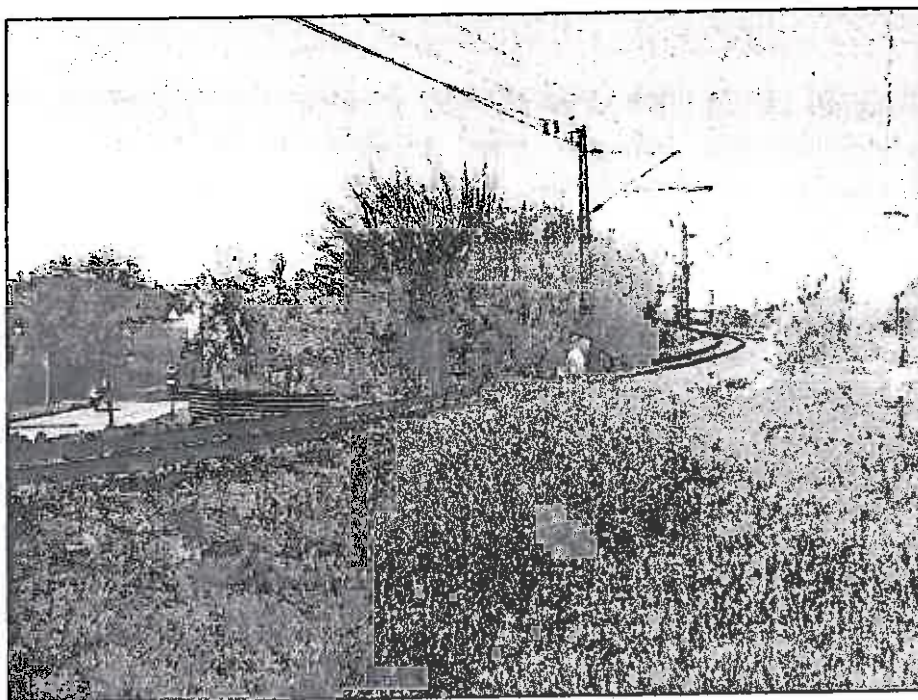


<http://aszt.mindgis.hu/dtr/online>

FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyoneértékű 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 képező vagyontárgy, vagy jog, *félrevezető adatokat nem tartalmaz*,
- az eladó és vevő *egymástól független* felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről *garantált a jószándék*,
- a vevőszándék *valós*.



Értékelt ingatlan kelet felől



Értékelt ingatlan utcafrontja



Értékelt ingatlan nyugat felől



Ingatlanbelső nyugat felől

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

☎/Fax: 06-36-324-087 ☎ 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@chello.hu

ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS

az

**Eger, 5957 hrsz-ú, üzem ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan
telkének fajlagos forgalmi értékéről**

Az ingatlan telkét 2016. év áprilisában értékeltem összehasonlító értékadatok alapján, összehasonlító módszerrel 9.301, Ft/m² fajlagos forgalmi értéken.

Az ingatlant 2018. február 23-án ismételtel megsemléltem.

A körülményekben változás nincs, a telek vonatkozásában avulás (amortizáció) nem számolható, nem értelmezhető, viszont az eltelt közel két évben a város ingatlanforgalma nőtt, az ingatlanárak számottevően emelkedtek. Az emelkedés mértéke ingatlan kategóriánként eltérő, legmagasabb a lakáspiacon, 30 % körüli érték, az üzemi, gazdasági telkek piacán viszont csak 6-8 % körüli érték.

Az ingatlan telkének jelenlegi fajlagos forgalmi értékét az eredeti érték 7 %-al növelt értékén:

9.952,-Ft/m²

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,
2 számozott oldalból áll.

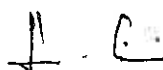
KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

azaz kilencezer-kilencszázötvenkettő forint/m²-ben állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

Ezen értékaktualizálás csak az eredeti szakvéleményekkel együtt érvényes és értelmezhető.

Eger, 2018. február 26.



Lónyai György
mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
Ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi és földhasználati
igazságügyi szakértő
3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.
Tel.: 06-36-324-087 mobil: 06-30-360-1081
lg.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,
2 számozott oldalból áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.