

Ingatlan Eger

Fajlagos piaci érték aktualizálása

3300 Eger belterület

Hrsz: 8462/4; 8462/6

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala



Készítette:
Hegyvári Zoltán

Az értébecslés fordulónapja:
2018. május 5.

Heves Megyei Ingatlanvagyon-értékelő Névjegyzék száma: 14/2007

TARTALOMJEGYZÉK

1.0	Bevezetés
1.1	Értéktanúsítvány
1.2	Fontosabb tények és következtetések
2.0	Megbízás
2.1	Megbízó
2.2	Megbízás célja
2.3	Az ingatlan azonosítása
2.4	A feladat meghatározása
2.5	Az ingatlan hasznosításának módja
2.6	A szakvélemény feletti rendelkezési jog
2.7	Az értékelés fordulónapja
2.8	Feltételezések és korlátozó feltételek
2.9	A felhasznált adatok forrása
2.10	A helyszíni szemle
3.0	Leírások
3.1	Az ingatlan környezeti ismertetése
3.2	Az ingatlan megközelíthetősége
3.3	Az ingatlan közintézményi ellátottsága
3.4	Az ingatlan közművesítettsége
3.5	Földterület ismertetése
3.6	Épület ismertetése
4.0	Értékbecslés
	Ingatlanpiaci körkép
4.1	Az ingatlanértékelési eljárás
4.2	A piaci érték definíciója
4.3	A hitelfedezeti érték definíciója
4.4	Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés
4.5	Költségalapú módszeren (nettó pótlási költségen) alapuló megközelítés
4.6	Hozamszámításon alapuló megközelítés
4.7	Egyeztetés és végső értékbecslés
5.0	Melléklet
-	Számítási táblázatok
-	Tulajdoni lap
-	Térképmásolat
-	Fényképfelvételek

1. 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Település:	Eger
Utca, házszám:	belterület
Irányítószám:	3300
Hrsz:	8462/4; 8462/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tul.hányad:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Forgalomképesség:	jelenleg korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog:	tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (m2):	1.0206; 2675
----------------------	--------------

ÉRTÉKELÉS

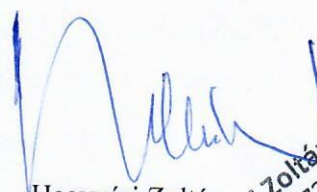
Értékelés célja:	Fajlagos piaci érték aktualizálása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszerrel
Értékelés fordulónapja:	2018. május 5.
Megbízó neve:	Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Fajlagos forgalmi érték:	1.100 ,- Ft/m2
--------------------------	----------------

A becsült érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó árnak tekintendő, általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ügyfél ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

Eger, 2018. május 5.


Hegyvári Zoltán
Ingatlan értékelő
Njsz: 14/2007
Adószám: 72846025130
KISADÓZÓ
3300 Eger, Almási Pál utca 59.

A tulajdoni lap II. részén lévő bejegyzések

3. sorszám:

bejegyző határozat: 40029/1990.11.02.
tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
cím: 3300 Eger Dobó tér 2.

A tulajdoni lap III. részén lévő bejegyzések

1. sorszám:

bejegyző határozat: 305/1997.05.13.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, a 8462/4 hrsz-ú ingatlan területe megosztás során változott.

2. sorszám:

bejegyző határozat: 460/1997.08.04.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, a 8462/4 hrsz-ú ingatlan területét 1.0509 m²-ről 1.0479 m²-re változtattam a 8534/9 hrsz-ú ingatlan javára.

3. sorszám:

bejegyző határozat: 597/2/1997.12.04.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, a I/1sorszám alatti ingatlan területét 1.0479 m²-ről 1.0467 m²-re csökkentettem a 8511 hrsz-ú ingatlan javára.

4. sorszám:

bejegyző határozat: 36482/2002.04.16.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, a I/1 sorszám alatti ingatlanból alakult a 8462/9 hrsz-ú ingatlan.

5. sorszám:

bejegyző határozat: 733/2003.10.30.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, az ingatlan területét 33 m²-rel csökkentettem, majd ugyanennyivel az egri 8534/4 hrsz-ú ingatlan területét megnöveltem, vétel jogcímén.

6. sorszám:

bejegyző határozat: 50592/2003.11.06.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, megosztva: 8462/4 , 8462/10 hrsz-ú ingatlanokra.

7. sorszám:

bejegyző határozat: 30983/2005.01.14.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, I/1 sorszám alatti ingatlan területéből alakult a 8462/11 hrsz 60 m² terület.

8. sorszám:

bejegyző határozat: 44152/2006.07.26.
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, az ingatlan területe a változási vázrajz szerint változott, 1 ha 301 m²-ről 1 ha 206 m²-re.

9. sorszám:

bejegyző határozat: 55461/2012.08.01.
terhelés: Vezetékjog 736 m² területre
jogosult neve: Émász Hálózati Kft
cím: 3525 Miskolc Dózsa György utca 13.

Az ingatlan adatait a **2017.08.30** -én kiadott Tulajdoni lap alapján rögzítettük.

Hrsz: 8462/6

Széljegyen lévő bejegyzések

nincs bejegyzés

A tulajdoni lap I. részén lévő bejegyzések

Jel	Műv. ág. (kivett)	m2	kat. jöv. (AK, fill.)
	kivett közterület	2675	
	Földrészlet össz	2675	

1. sorszám:

bejegyző határozat: 46911/2004.11.02.

Alrészlet és területváltozás digitális térképalakítás folytán.

A tulajdoni lap II. részén lévő bejegyzések

3. sorszám:

bejegyző határozat: 40029/1990.11.02.

tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

cím: 3300 Eger Dobó tér 2.

A tulajdoni lap III. részén lévő bejegyzések

1. sorszám:

bejegyző határozat: 45360/2009.08.10

bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés, az ingatlan területét 2748 m2-ről 2675 m2-re csökkentettem.

2. sorszám:

bejegyző határozat: 55463/2012.08.01.

terhelés: Vezetékjog 217 m2 területre

jogosult neve: Émász Hálózati Kft

cím: 3525 Miskolc Dózsa György utca 13.

Az ingatlan adatait a **2017.08.30** -én kiadott Tulajdoni lap alapján rögzítettük.

2.4 A FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A Megbízó az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel szemben az alábbi tartalmi követelményeket támasztotta:

- helyszíni szemle és dokumentumok alapján feltárni a terület hasznosítási lehetőségét
- a közműellátás helyzetének állapotát ismertetni,
- a környék infrastrukturális ellátásának bemutatása,
- a környék ingatlanpiaci helyzetének ismertetése.

2. 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

A vizsgált ingatlan jelenleg kivett közterületként nyilvántartott, Kkpi/1 övezetbe tartozó, beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központok övezete. A vizsgált ingatlanok esetében azzal a feltételezéssel éltem, hogy az övezeti besorolás változatlan marad.

2. 6. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalkozási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. A Szakértő fenntartja magának a jogot arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

2. 7. AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA

A jelen piaci értékelés fordulónapja:

2018. május 5.

2.8 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lapra és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek, hacsak a jelentésben ezt külön nem jeleztük. A méretekre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk a Megbízó adatszolgáltatása alapján és az ingatlan nyilvántartási adatokból.

Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Az ingatlanértékelési mellékletként becsatolt rajzok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ha a jelentésben másként nem szerepel, az értékelők veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztalták. Az értékelő szakembereknek nincs tudomásuk ilyen anyagok jelenlétéről. A ingatlanértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék az ilyen jellegű anyagokat.

Az ilyen anyagok jelenléte (azbeszt, karbamid-formaldehid habból készült szigetelés) vagy más potenciálisan veszélyes anyagok befolyásolhatják az ingatlan értékét. Javasoljuk egy ezen a területen képzett szakértő megbízását, ha a Megbízó ezt szükségesnek tartja. Az értékelésnél nem vizsgáltuk a talaj szennyezettségét.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Ezen ingatlanértékelő jelentés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Az Ingatlan Eger Kft ezennel a legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, amelyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határozzák meg, és azok az értébecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései; véleményei, következtetései.

- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Értékelésünk alapja a TEGOVA (The European Group of Valuer's Associations) az Értékelők Szövetségének Európai Csoportja; az IVSC (International Valuation Standards Committee), Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság, valamint a vonatkozó PM rendeletben előírtak.

2. 9. A FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA

A helyszínen rendelkezésünkre bocsátott iratanyagok, a helyszíni szemlén résztvevők által elmondottak. Adatszolgáltatásként a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az:

- tulajdoni lapot
- orto fotót

Az értékeléshez használt ingatlanra vonatkozó összehasonlító értékeket internetes hirdetési portálokról és a saját adatbázisunkból gyűjtöttük.

2.10. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottunk.

A helyszíni bejáráson a Megbízott értékbecslője vettek részt.

Megbízó képviselőjével az ingatlant bejártuk és a műszaki állapot megállapításához szükséges információkat, adatokat beszereztük.

A bejárás során fényképfelvételeket készítettünk, melyek a jelen szakvélemény mellékletét képezik.

3.1. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETI ISMERTETÉSE

Eger város Heves megye székhelye, Észak-Magyarország második legnépesebb, és egyik legszebb történelmi városa. Jelentős oktatási és kulturális központ számos világhírű múzeummal és műemlékkel, melyek közül kiemelkedő az egri vár. Eger a Mátra és Bükk hegység között, az Eger patak völgyében, közvetlenül a Bükk hegység délnyugati lábánál fekszik. Közel 60 000 (2009-ben 56 429) fő lakosa van. Az Északi-középhegységet és a Bükk hegységet a Mátrától elválasztó dombvidéken, a Bükk Dél-Nyugati lábánál az Eger patak völgyében fekszik. Észak-Magyarország idegenforgalmi központja, középkori váráról, barokk műemlékeiről, termálvízéről, a környék hegyein termő borairól nevezetes.

Eger jelentős oktatási és kulturális központ. A várost iskolavárosként is szokás emlegetni, mivel főiskolája mellett 18 középfokú és 13 alapfokú oktatási intézménynek ad otthont, illetve 19 óvoda is található itt. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar bortermelők közé tartozik.

Gazdasága: 2010 első negyedében a munkanélküliségi ráta erősen romlott a térségben, azonban az Észak-Magyarországi területekhez viszonyítva még mindig az Egri kistérségben, ezen belül Egerben volt a legalacsonyabb. A kistérség gazdasági fejlődésének legmeghatározóbb tényezője az ipar, amely nagyságrendjét tekintve hatással van a megye és a környező kistérségek fellendülésére is. Az Egri Ipari Park 1997-ben elnyerte az ipari park címet, 2002-ben megépült a parkban az Innovációs és Technológiai Központ. Jelenleg több mint 60 vállalkozás működik a parkban, melynek összterülete eléri a 100 hektárt. Akkorra cégek választották telephelyül, mint pl a BOSCH, a ZF Hungária, a Vilati, Leoni. Ezek olyan munkahelyeket teremtenek, melyek a kistérségben élőknek és a régiótól távolabb élőknek egyaránt vonzó lehetőséget jelentenek, komolyan bővítve ezzel Eger közvetlen vonzáskörzetét.

Eger a művészeti és történelmi értékek egyik leggazdagabb városa, utcái, terei nyitott könyv lapjaiként tárulnak fel a járókelők előtt. Barokk jellegű történelmi belvárosát a XVIII. században élt nagy műveltségű katolikus egri püspökök alakították ki, kiknek igényes elképzeléseit kiváló osztrák, német, olasz származású tervezők és építőmesterek a nagyszerű egri mesteremberekkel együtt valósították meg. Eger történelmi múltjával – adottságainak köszönhetően – a borkultúra is szervesen összenőtt. A várost körbeölelő napsütötte lankákon érlelődik a „borok fejedelme” az Egri Bikavér. A Szépasszony-völgy hangulatos pincesorai, csárdái és rendezvényei kitűnő szórakozási lehetőségeket biztosítanak az idelátogatóknak. Borászaink büszkék díjnyertes boraikra: az Egri Bikavérre, az Egri Leánykára és egyéb kiváló minőségű boraikra. Eger évszázadok óta az észak-magyarországi régió egyházi, oktatási és kulturális központja.

A város híres melegvizű gyógyfürdőjéről: az Egri Strand és Termálfürdő a város szívében nyújt a család minden egyes tagjának felüdülést. Medencéit hazai és külföldi turisták ezrei látogatják szívesen, de a mozgásszervi betegségekben szenvedők is találnak bajaikra enyhülést és gyógyulást. A gyógyforrások környezetében található az ország egyik legszebb fedett uszodája – a Makovecz Imre által tervezett – Bitskey Aladárról elnevezett uszoda. A város idegenforgalmában a konferenciaturizmus is jelentős szerepet játszik, melyhez kiváló lehetőséget biztosítanak legnagyobb szállodáink konferencia termei.

A Kis Dobó tér, a Széchenyi utca éttermeinek és kávézóinak teraszai mediterrán hangulatot varázsolnak a nyári hónapokban. Az egri vár, az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő, az enyhén lankás táj, a kulturális fesztiválok, történelmi vígasságok és a külföldön is híres vendégszeretet vonzó örök emlékű élményt jelent a várost felkereső vendégeknek.

3.2. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Eger városa a környező településekkel együtt országos és nemzetközi közlekedési kapcsolatok szempontjából hátrányos helyzetben van, mivel a közúti és vasúti elsőrendű főhálózat elkerüli. Két másodrendű (24. és 25. számú) és hat harmadrendű út köti össze a környezetével közforgalmi utakon, vasútvonala pedig Füzesabony és Putnok közötti távolságban épült ki.

Az M3-as autópálya, amelyet Füzesabonyban lehet elérni nagymértékben lerövidítette a Budapest-Eger közötti utazási időt. A helyi tömegközlekedésről az Agria Volán gondoskodik.

A vizsgált terület a település Hatvani hóstya Lajosváros településrészeinek határánál található, a Tátra és a Koszorú utcák által közbezárt területen.

3.3. AZ INGATLAN KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA

Az ingatlan a környezetében minden szükséges közintézménnyel rendelkezik.

3.4. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

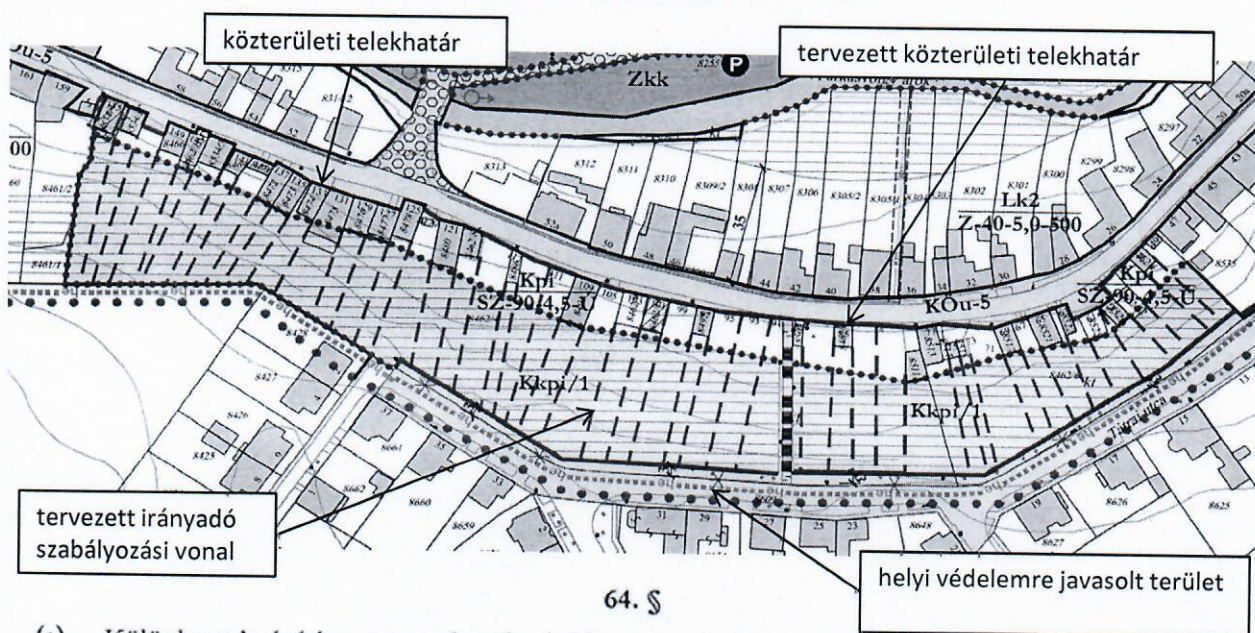
A vizsgálat tárgyát képező ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt füves, fás, cserjés terület, ami az OTÉK (Országos Településfejlesztési és Építési Követelmények) szerint közmű nélküli ingatlan.

3.5. A TELEK ISMERTETÉSE

Övezeti előírás

Kkpi/1 Különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központok területe

A vizsgált két telek a Tátra utca és a Koszorú utca között elhelyezkedő, kelet-nyugati irányban elnyúló terület, melyet a két telek közti telekhatáron észak-déli irányban futó lépcsősor választ ketté. A jelenlegi állapota vegyes képet mutat: vannak gondozott, rendezett területrészei, de vannak teljesen elburjánzott részei is. A domborzata szintén vegyes képet mutat, azonban többsége a Tátra utca felőli oldalánál 6,0-11,0 méteres szélességben síknak mondható, ezen az oldalon vannak füves területek, de vannak konyhakertként használt részek is. A középső szakaszokon többnyire erős lejtésű területrészek vannak, a terület közepe felé lankásabb részekkel vegyítve. A Koszorú utca felől az ebben az utcában található borházas beépítésű aprótelkek hátsó részéhez fut ki a terület, a beépítetlen telkeknél megállapíthatatlan határvonalal. A növényzet a terület 2/3-ad részénél viszonylagosan gondozott, fás, cserjés, füves, a nyugati 1/3-ad része bozótos, cserjés, gondozatlan terület, amely mellett nem vezet közút sem. A Hrsz 8462/4 telek közepénél észak-déli irányban végigfutó elektromos felsővezeték található, szolgalmi joggal is védetten. A Tátra utcai telekhatárnál szintén végigfut egy felsővezeték.



(1) Különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központok övezete (**Kkpi**):

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerinti)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kkpi	-	0	-	K	-
Kkpi/0	-	0	-	K	-
Kkpi/1	-	0	-	Kialakult pincészerkezethez igazodó	90
Kkpi/2	O	2	4,5	3000	-
Kkpi-kk	SZ	2	4,5	3000	90
Kkpi/SZ-10*-4,5-200	SZ	10*	4,5 (6,5**)	200	75
Kkpi/SZ-10*-4,5-400	SZ	10*	4,5 (6,5**)	400	75

K = kialakult telekszerkezet, tovább nem osztható

* Kerti építmények és a terepszint alatti építmények által elfoglalt terület telken belüli mértéke

** Kerti építmények legmagasabb pontja a kiszolgáló út szintjéhez mérten

a) a **Kkpi** jelű övezet, a tájkarakter megőrzése miatt a pincés idegenforgalmi központ kertes szőlőművelésű telkeinek megtartandó övezete. (Pl.: Kőlyuktető). Az övezet területén épület, kerti építmény nem helyezhető el - kivéve pincészellőző.

- (4) A Koszorú utca - Borház sor közötti **Kkpi/1** jelű különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központ övezetben a meglévő kialakult domborzat nem változtatható meg, támfallépcső magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Meglévő pinceszellőzők nem szüntethetők meg. Az övezetben 90 %-os állandó zöldfelületi fedettség biztosítandó. A telkek felosztásánál a terület alatt húzódó pince – borház telekszerkezetéhez kell igazodni. Kerítés nem építhető, lehatárolás sövényvel képzendő. A közterületi határon a sövény magassága legfeljebb 1,2 m lehet, a kilátást, átlátást nem akadályozhatja.

3. 6 AZ ÉPÜLETEK ISMERTETÉSE

A vizsgált telekrészen nincs értékelhető felépítmény.

4.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁS

A nemzetközi és a legtöbb nemzeti szabályozás és gyakorlat alapvetően három értékelési technikát ismer és ajánl. Ezek az összehasonlító módszer, a hozamszámítási módszer és a költség alapú módszer, melyek között a hozamszámítási módszert rendszerint két alkategóriára, a közvetlen tőkésítésre és a pénzfolyamokon alapuló számításokra lehet bontani.

E három módszer kölcsönösen összefügg egymással, és mindegyikhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlannal kapcsolatos bevételi és költségadatok összegyűjtése és elemzése.

Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és eladók piaci viselkedését.

A forgalmi érték meghatározásánál, a vagyonerőtelési feladat jellegét, és a megbízás célját figyelembe véve a piaci összehasonlítás, a nettó pótlási költségen, és a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazható.

A piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazásánál az ingatlant összehasonlítják más olyan ingatlanokkal, amelyeknél nyilvánvalóan végbement a piaci tranzakció, és amelyek megfelelnek az előírt kritériumoknak.

A költség alapú (nettó pótlási költség) meghatározás lényege, hogy az ingatlan értékét, annak helyettesítési, nettó pótlási költségeiből vezetik le, figyelembe véve az avulásokat. Az értékelési eljárás során a telek piaci értékét és a kapott pótlási költséget összegezik.

A hozamszámításra alapuló értékelés során az ingatlanérték (tőke értéke) az ingatlan által generált bevételek pénzfolyásából kerül levezetésre.

Ez a bevétel lehet bérleti díj, olyan bérleti díj, amit alternatív költségként fogunk fel, vagy lehet az üzleti bevételt meghatározott, az ingatlanra eső hányad.

4.2. A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

Az IVSC/TEGOVA szerint a piaci érték definíciója a következő:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

4.4. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlító elemzés körébe 2 vagy 3 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² beépített hasznos területet választottunk. Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. Ezt az alábbi 6 alapelemmel jellemeztük:

- átruházott jogok
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- környezet
- az adott ingatlan-típusra ható piaci körülmények
- műszaki, gazdasági jellemzők
- használati mód, használati jellemzők.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségek miatti kiigazításokat módosító tényezőkkel fejeztük ki, a tényleges fajlagos árat az óvatos becslés elvnek megfelelően készítettük el.

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál a fentiekén túlmenően az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- tulajdonjogot
- helyszíni szemlén tapasztaltakat
- közelmúltban realizált ingatlanforgalmi piaci árakat
- értéknövelő tényezőket
- értékcsökkentő tényezőket

Kivett út értéke: Hasznosítása csakis útként lehetséges, nem beépíthető terület. Értéket a környezetében található építési telkekhez viszonyítva csekélyebb mértékben képvisel.

Értéknövelő tényezők

- jól megközelíthető

Értékcsökkentő tényezők

- korlátozottan hasznosítható, nem beépíthető terület
- Kkpi besorolású
- részein elburjánzott növényzet
- nagy része erősen lejtős terület

FÖLD ÉS TELEKINGATLAN ÉRTÉKELÉSI ALAPELVE

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott TEGOVA szervezet által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint föld ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

A föld és telekingatlan esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeit is.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezése és az anyagi összetétele egyedivé teszi
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan
- a föld azaz a tartós javak közé tartozik
- a rendelkezésre álló földállomány véges
- a föld az emberek számára hasznos.

4.5. A HOZAMALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

Hozamszámítással az ingatlanok jellege miatt nem kalkuláltunk.

4.6. EGYEZTETÉS ÉS VÉGSŐ ÉRTÉKBECSLÉS

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés:

A piaci összehasonlításra alapuló módszer a hasonló ingatlanok tényleges adásvételi adatainak elemzésén alapul. E módszer előnye, hogy tükrözi a piacon jelenlévő komoly vevők és eladók tényleges aktivitását. Az e megközelítéssel kapott érték:

1 100 Ft

azaz ezeregyszáz forint négyzetméterenként.

A nettó pótlási költségen alapuló megközelítés:

E megközelítési mód szerint egy ingatlan értéke azon a tényen alapul, hogy egy jól informált vásárló nem fizet többet egy ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló telek megvétele és a telken egy hasonló használati értékű épület megépítése kerülne. A telkek értékét a költségszámításon belül piaci összehasonlításra alapuló számítással határoztuk meg. A költségen alapuló megközelítéssel számított érték:

nem alkalmazott módszer

Hozamszámításra alapuló megközelítés:

A hozamszámításra alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevéltelt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékévé. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A hozamon alapuló megközelítéssel számított jelenkori érték jelenlegi bérleti díjak alapján:

nem alkalmazott módszer

Végső értékbecslés

Végső értékbecslésünk annak figyelembevételén alapul, hogy mennyire tartjuk megbízhatónak az egyes módszerekkel kapott értékeket.

Az értékelt ingatlanok speciális helyzetűek és fekvésűek, jelenleg közterületek. Pincék feletti területek, , amelyek nem beépíthetőek a jelenlegi szabályozás szerint. Speciális adottságaik miatt a szabadpiacon szinte nem értékesíthetőek, a potenciális vevők száma igen korlátozott. Valószínűleg értéket a pince- illetve borháztulajdonosok számára képviselnek, akiknek a jelenlegi építményeikkel határos a terület. A szabályozási terv alapján a tervezett állapot a terület felosztásával, a jelenlegi Koszorú utcai területek meghosszabbításával alakulna ki. Emiatt a telekterületek korrekciója - tényleges telekterületi adatok hiányában - a létrehozandó telkek darabszáma alapján átlagos területi méret alapján alakult ki. Az elektromos felsővezeték miatt külön nem korrigáltunk, mivel nem mindegyik telekrészt érinti, a felosztás után az érintett területek utólagos korrigálása lehet szükséges. Az értékelt ingatlanokhoz hasonló ingatlanok a közelmúltban nem voltak forgalomban, így a vizsgált területekhez jellemzőiben leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be az összehasonlításba, majd ezeket korrigáltuk a jellemzőik alapján. Az értékelt ingatlanok egymás mellett helyezkednek el, jellemzőik zömében azonosak, így a becsült fajlagos forgalmi értékük azonosnak mondható.

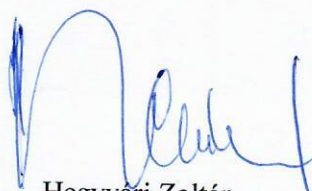
A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük, 100 %-os súllyal vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlan becsült végső értéke mindezek figyelembe vételével:

1 100 Ft

azaz ezeregyszáz forint négyzetméterenként

Eger, 2018. május 5.



Hegyvári Zoltán

Ingatlan értékbecslő

Njsz: 14/2007

Hegyvári Zoltán József EV
Adószám: 72846025130
KISADÓZÓ
Eger, Almási Pál utca 59.

TELEK PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hrsz: 8462/4; 8462/6

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:		Eger Szépasszony völgy	Eger Szépasszonyvölgy, Tulipánkert utca	Eger Szépasszony völgy
ingatlan jellege	kivett közterület	zártkerti telek 6 m utcafronti, 300 m mélységű zártkerti telek, 3 %-os beépíthetőséggel, gazos, gondozatlan kultúrállapottal, víz, villny, gáz utcában	zártkerti enelkedő telek, 3 %-os beépíthetőséggel, gazos, gondozatlan kultúrállapottal, víz, villny, gáz utcában	zártkerti telek közepesen lejtős területen, 3 %-ban beépíthető, Vezetékes vízzel valamint árammal közművesített a telek, a kerítés előtt pedig a gázvezeték
telek területe (m2)	1.0206; 2675	2 000	1973	2 800
ajánlat ára (Ft)		3 000 000	3 500 000	5 000 000
ajánlat ideje (év)		2018. május	2018. május	2018. május
ajánlat jellege		ingatlantajolo.hu	ingatlan.com	jofogas.hu
hivatkozási szám		5727614	20770380	79178294
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		1 500	1 774	1 786
Korrektíós tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,85	0,85	0,85
hasznosíthatóság		1	1	1
településen belüli elhelyezkedés		0,85	0,85	0,85
domborzati és lejtésvizonyok		1	0,95	1
a terület nagysága *		1,17	1,17	1,25
vezetékjog		1	1	1
infrastruktúra, közművek		1	1	1
beépíthetőség		0,75	0,75	0,75
épülettel		1	1	1
környezeti állapot, szennyezettség		1	1	1
kultúrállapot		1,05	1,05	1
Korrigált egységár (Ft/m2)		998	1118	1206
Hasonlító bruttó átlagár (Ft/m2)	1108			
Becsült fajlagos érték (Ft/m2):	1 100			

* A területnagyság nem a teljes területhez viszonyított, hanem a kialakítandó, felosztás utáni átlagos telekterülethez! (a két telek a szabályozási terv alapján 50 részre lesz osztva.)

Fotó melléklet 1



Tátra utca, Hrsz 8462/6 Déli határa



Tátra utca, Hrsz 8462/6 Déli határa



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6

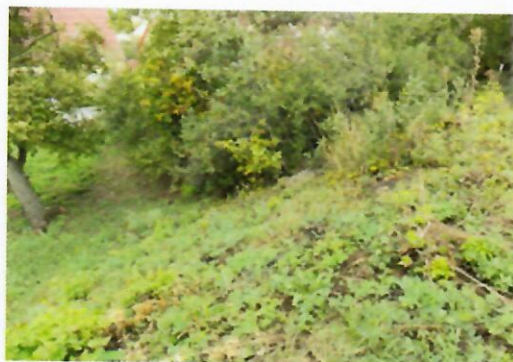


Hrsz 8462/6

Fotó melléklet 2



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6



Hrsz 8462/6



lépcső



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4

Fotó melléklet 3



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4



felsővezeték



Hrsz 8462/4



Hrsz 8462/4

Térkép melléklet

