

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. út 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@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY

az

Eger, 149/3 hrsz-ú ingatlan értékéről



Az ingatlan dél felől

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.
Iráttár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlan 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

– Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat

– Szabályozási tervlap

– 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, 149/3 hrsz-ú* ingatlan, értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

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

A forgalmi érték megállapításához 2024. április 12-én 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 értékekkel való összevetésével állapítottam meg.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Eger belterület 149/3 helyrajzi szám*

Hrsz: 149/3

Fekvés: *Belterület*

Megnevezés: *beépítetlen terület*

Terület: *522 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Értékelt ingatlan *Eger város északkeleti külvárosában, a szerényebb árfekvésű, a város centrumától, belvárosától távol, a Berva városrészen* helyezkedik el, a hatályos SZT tartalma szerint *Lke/O-30-5,0-700* (kertvárosias lakóövezet) szabályozással.

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

Az értékelt ingatlan *beépítetlen terület* ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, szabálytalan négyszög alakú, kerítetlen, *522 m²* kiterjedésű *közművesítetlen* terület, mely sarki fekvésű, a kiépített Bervai út és egy névtelen, burkolatlan, útarok nélküli földút sarkán helyezkedik el. A területet földút, beépítetlen terület és lakóingatlanok, kertes családi házak határolják. Az ingatlan közművesítetlen, de a közeli Bervai úton valamennyi közmű vezetett, lekötési lehetőség adott. A felszín egyenlőtlen döntő része lejtős, a terület használaton kívüli, felgazosodott, cserjékkel sűrűn benőtt, önerdősül, a telekhatárok jelöletlenek, kitűzetlenek. Az ingatlant délnyugat-északkeleti irányban távközlési légvezeték szeli, melynek egy tartóoszlopa az értékelt ingatlanon elhelyezett, vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásban nincs bejegyezve. A telek az SZT-ben előírt 700 m² minimálisan kialakítható teleknagyság ellenére - tekintettel a kialakult állapotra - *beépíthető*, az északi oldalhatáron elhelyezett épülettel, az előírt beépíthetőségi százalék betartásával. Az ingatlanon felépítmény nincs, az ingatlan forgalomképes.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Főntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbefolyásoló tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlan sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú és körülményű forgalmi értékét:

7.897.000,-Ft,-ban,

azaz hétmillió-nyolcszázkilencvenhétezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni az alábbi részletezéssel:

$$522 \text{ m}^2 \times 15.128, \text{-Ft/m}^2 = 7.896.816, \text{-Ft, kerekítve } 7.897.000, \text{-Ft}$$

4.1. Értékelésmenet:

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 ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 20.170,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkenő tényezők:

Értékképzés kínálati árakból: - 10 %

Teljes közművesítetlenség, távközlési légvezeték és 1 tartóoszlopa a területen, kedvezőtlen terepvinyonyok: - 15 %

Korrektíós tényezők összesen: - 25 %

Az értékelt ingatlan korrigált fajlagos forgalmi értéke: **15.128,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK


5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

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

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. április 17.


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: 06-30-360-108
Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irattár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/23854/2024
2024.04.10

EGER
Belterület 149/3 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok			
			kat.jöv. k.fill.	ter. ha m2	kat.jöv. k.fill.	
Kivett beépítetlen terület	0	522	0.00			

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34808/1991.06.26

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

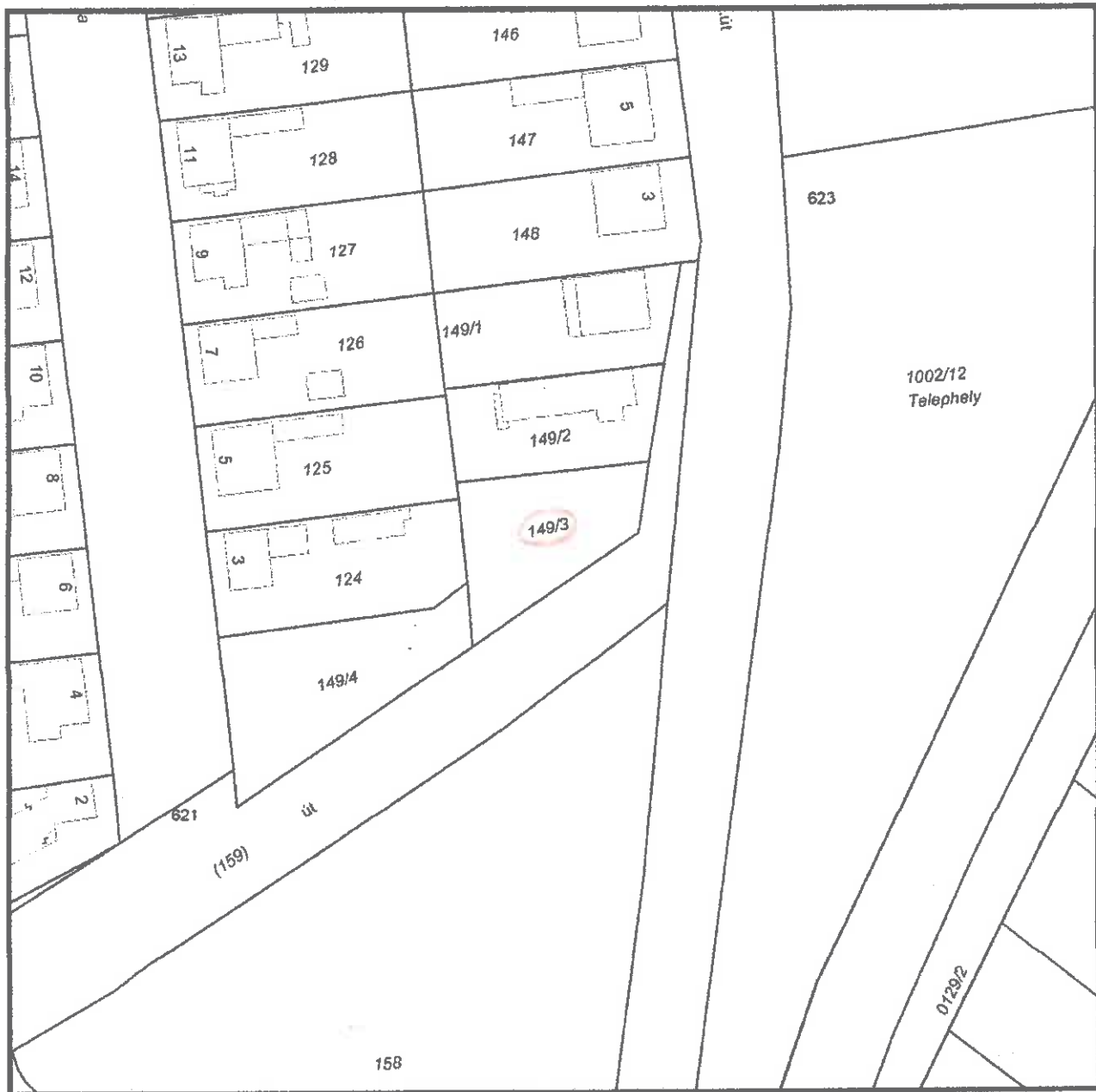
2024.04.10 14:35:39

Helyrajzi szám: EGER belterület 149/3

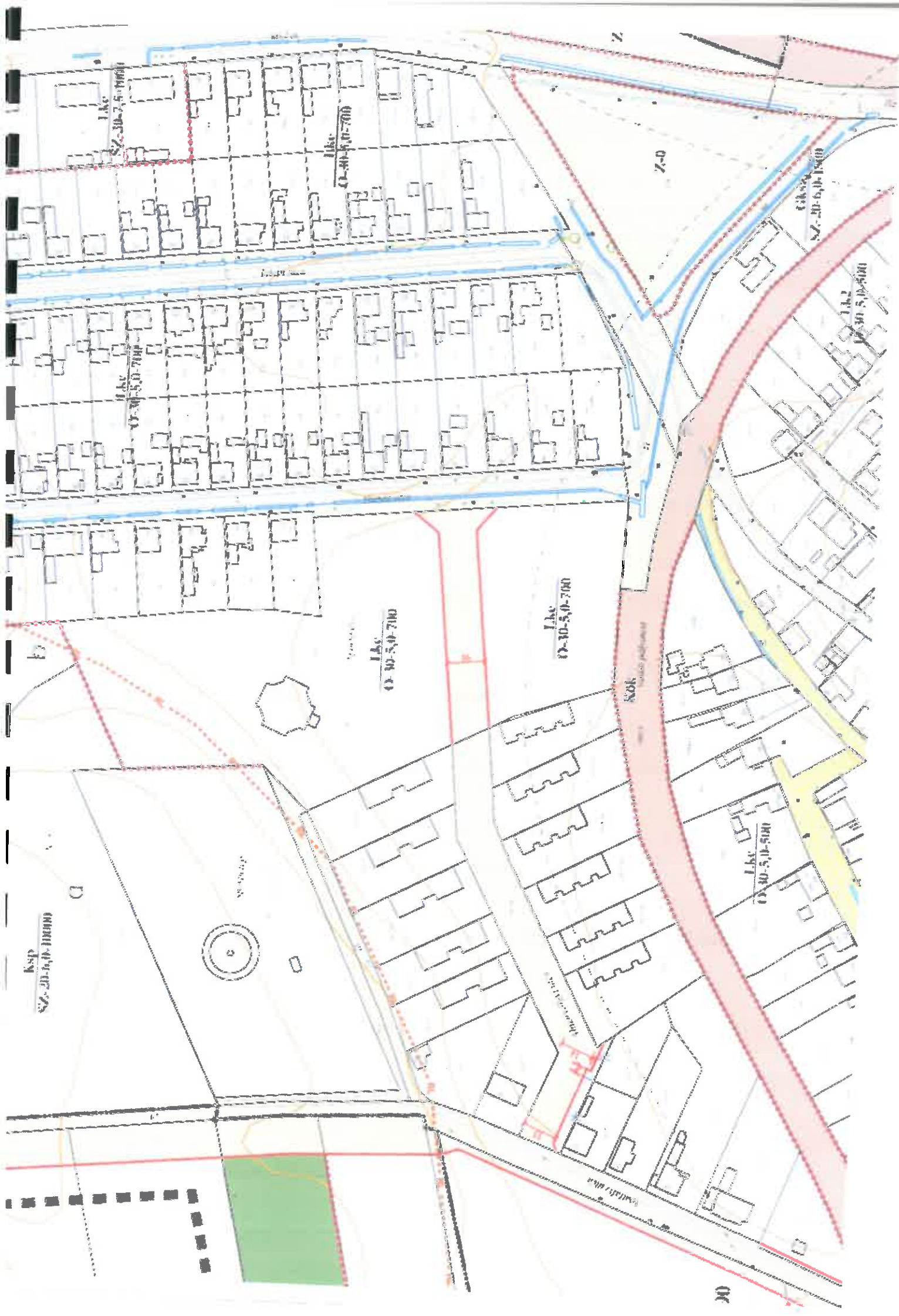
Megrendelés szám: 7/589/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 31840080002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában 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 képező 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 Bervai út



A földút és az ingatlan kelet felől



Az ingatlan dél felől



Az ingatlan keleti sarka