

**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, 149/4 hrsz-ú ingatlan értékéről**



**Az ingatlan a Telepi u. 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.  
Irártár 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, ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKELÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 149/4 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 149/4 helyrajzi szám*

Hrsz: 149/4

Fekvés: *Belterület*

Megnevezés: *beépítetlen terület*

Terület: *672 m<sup>2</sup>*

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 *emelkedők*.

Az értékelt ingatlan *beépítetlen terület* ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, szabálytalan ötszög alakú, kerítetlen, *672 m<sup>2</sup>* kiterjedésű *közművesítetlen* terület, mely sarki fekvésű, a kiépített Telepi utca és egy névtelen, burkolatlan, útárok nélküli földút sarkán helyezkedik el. A területet a Telepi utca útárka, földút, beépítetlen terület, észak felől pedig lakóingatlan, kertes családi ház határolja. Az ingatlan közművesítetlen, de a határos Telepi utcán valamennyi közmű vezetett, lekötési lehetőség adott. A felszín közel sík, a terület használaton kívüli, felgazosodott, keleti részén akácfás, a telekhatárok jelöletlenek, kitűzetlenek. Az ingatlant délnyugat-északkeleti irányban távközlési légvezeték szeli, melynek két tartóoszlopa az értékelt ingatlanon elhelyezett, vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásban nincs bejegyezve. A telek az SZT-ben előírt 700 m<sup>2</sup> 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 értékbecsélyező tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlan sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú és körülményű forgalmi értékét:

**10.843.000,-Ft,-ban,**

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

$$672 \text{ m}^2 \times 16.136, -\text{Ft/m}^2 = 10.843.392, -\text{Ft, kerekítve } 10.843.000, -\text{Ft}$$

#### 4.1. Értékelésmenet:

##### Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m <sup>2</sup> )	kínálat ár (Ft)	fajl.kín. ár (Ft/m <sup>2</sup> )
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/m<sup>2</sup>

##### Korrektciós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Értékképzés kínálati árakból: - 10 %

Teljes közművesítetlenség, távközlési légvezeték és 2 tartóoszlopa a területen: - 10 %

Korrektciós tényezők összesen: - 20 %

Az értékelt ingatlan korrigált fajlagos forgalmi értéke: 16.136,-Ft/m<sup>2</sup>

## 5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 m<sup>2</sup> területű építési telek eladó, kínálati ára 10.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ár 16.556,-Ft/m<sup>2</sup>.*
- *Eger külvárosában, Felnémeten, a József A. utcában 127 m<sup>2</sup> területű építési telek eladó, kínálati ára 3.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ára 23.622,-Ft/m<sup>2</sup>.*
- *Eger külvárosában, a Berva városrészén, a Bervai úton 975 m<sup>2</sup> területű építési telek eladó, kínálati ára 16.750.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ár 17.179,-Ft/m<sup>2</sup>.*
- *Eger külvárosában, a Berva városrészén, a Vadrózsa utcában 1.100 m<sup>2</sup> területű építési telek eladó, kínálati ára 28.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ár 25.455,-Ft/m<sup>2</sup>.*
- *Eger külvárosában, a Berva városrészén 1.000 m<sup>2</sup> területű építési telek eladó, kínálati ára 18.000.000,-Ft. A telek lakóövezeti szabályozású, teljesen közművesített, fajlagos kínálati ára 18.000,-Ft/m<sup>2</sup>.*

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: 06-30-360-1081  
Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,  
6 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.  
Irártár 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:30005/23855/2024  
2024.04.10

EGER Szektor : 53  
Belterület 149/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
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 beépítetlen terület	0	672	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

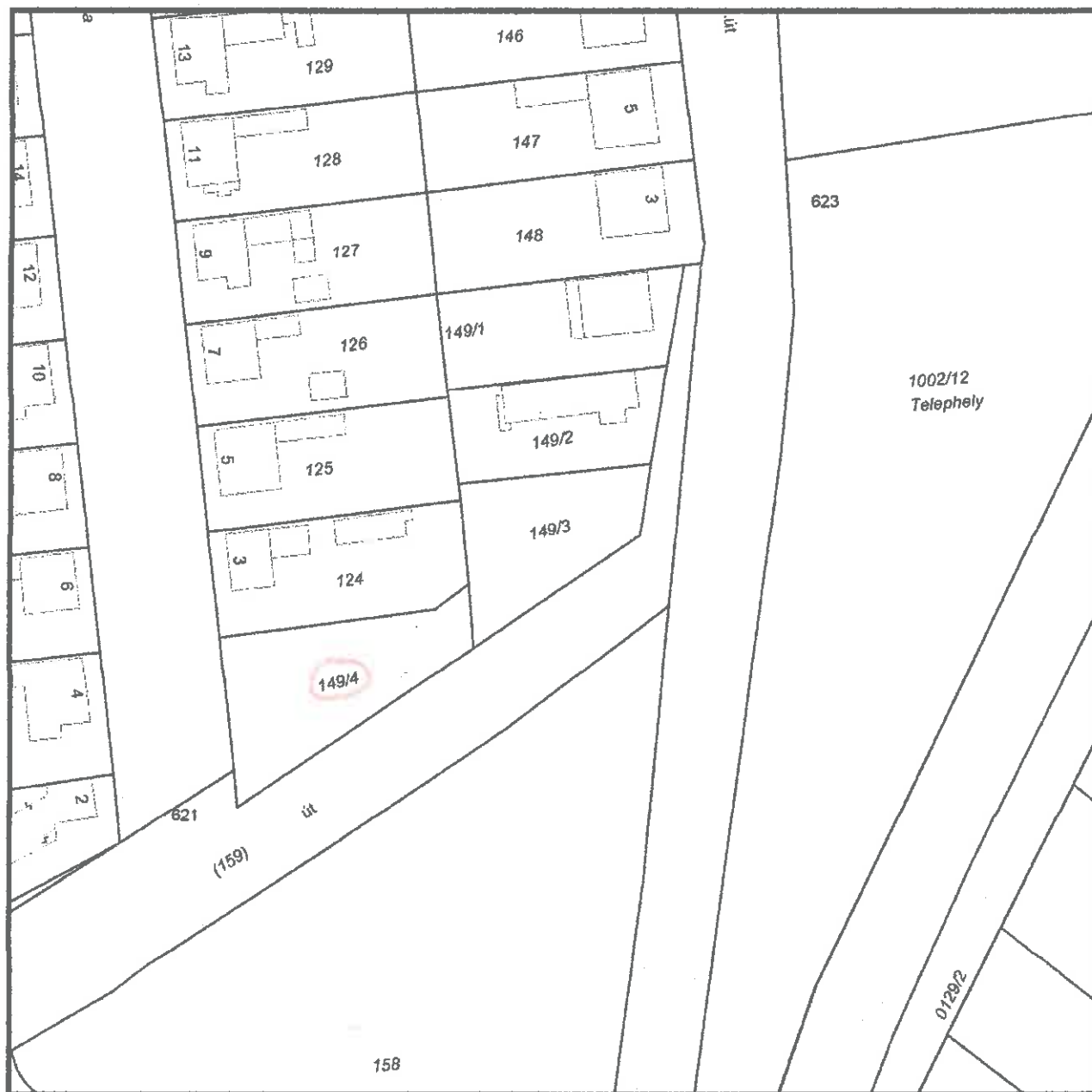
2024.04.10 14:35:39

Helyrajzi szám: EGER belterület 149/3

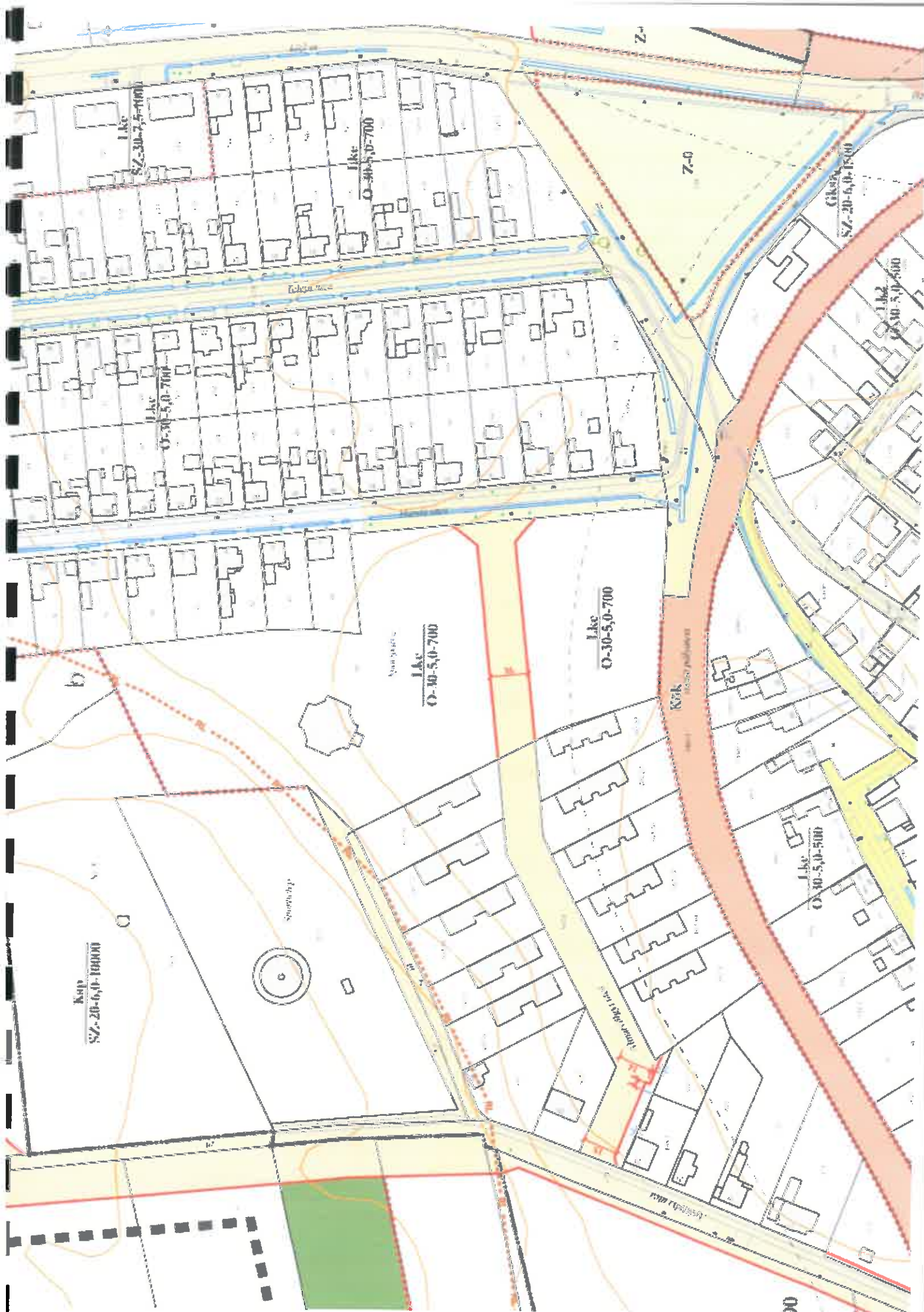
Megrendelés szám: 7/589/2024

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 vagyonerékű 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 Telepi utca**



**A földút**



**Az ingatlan dél felől**



**Az ingatlan kelet felől**