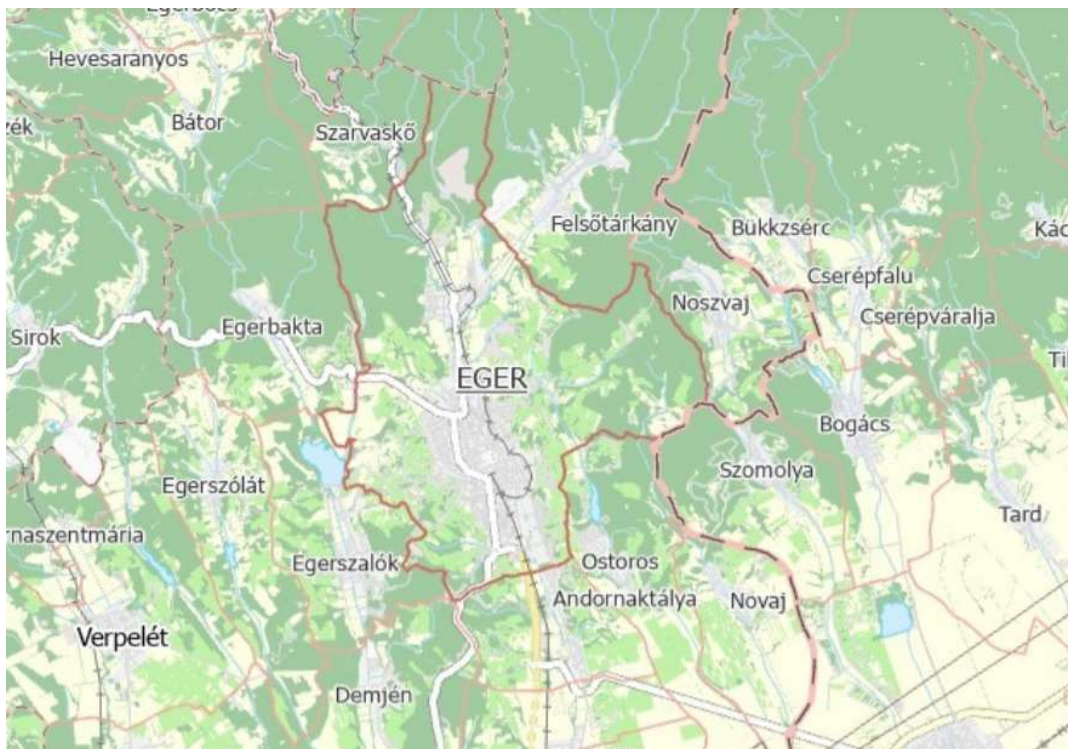


IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Eger külterület 0285/57 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározása



Készült: Királyné Dr. Papp Ildikó egri közjegyző irodájában működő Dr. Goffa-Bodnár Tünde egri közjegyzőhelyettes 33012/N/437/2023/4 számú kirendelése alapján

Készítés ideje: Eger, 2023.november 20.

Készült: 1 db digitális aláírással ellátott, elektronikusan hiteles és 4 db nyomtatott példányban

Dr. Molnár Tibor

igazságügyi szakértő

Okos Szilveszter

igazságügyi szakértőjelölt

SZAKÉRTŐI KOMPETENCIÁK

Szakértői nyilvántartási szám: 281358

A szakvélemény lezárva: 2023.11.20.

Engedélyezett szakterületek:

- gyepgazdálkodás
- mezőgazdasági vadkár
- mezőgazdasági termésbecslés
- mezőgazdasági kár
- mezőgazdasági kárbecslés
- szántóföldi növénytermesztés
- termőföld forgalmazás
- termőföld értékbecslés

AZ ÜGYRE VONATKOZÓ ADATOK

Tárgy: az 3300 Eger külterület 0285/57 hrsz-ú ingatlan értékének meghatározása

A Kirendelő által megszabott szakértői feladatok:

A szakértő feladatát képezi a tárgyban megnevezett külterületi ingatlan forgalmi értékének meghatározása. A szakértő a feladat ellátása érdekében – amennyiben szükséges - tartson helyszíni szemlét, amelyről értesítse a kérelmezőt.

Nyomtatott példányszám: 4 (ebből 3 pld Kirendelői és 1 pld szakértői törzspéldány)

Helyszíni szemle időpontja: 2023. november 10.

Fordulónap: 2023.november 20.

ELŐZMÉNYEK

Mlinkó Attila (Születési helye és ideje: Eger, 1980.július 26.; Anyja neve: Balázs Magdolna; Bejelentett lakcím: 3300 Eger, Faggyas utca 17., adóazonosító jel: 8414793649) kérelmezte Királyné dr. Papp Ildikó egri Közjegyző Asszony-tól igazságügyi szakértő kirendelését. A kirendelés célja, hogy a jövőben kialakításra kerülő, Eger 0285/57 hrsz-ú ingatlanról független ingatlanforgalmi szakvélemény

készüljön, amelyet az Önkormányzat felé - vásárlási ajánlata megalapozásaként - benyújthat. A kialakításra kerülő 1404 m² térmértékű földrészlet az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló Eger 0285/53 helyrajzi számú, szántó és legelő művelési ágú hrsz-ból jön létre.

A SZAKÉRTŐI FELADATOK ELLÁTÁSA ÉRDEKÉBEN TERVEZETT MUNKA FOLYAMATA

1. a rendelkezésre álló iratok tanulmányozása;
2. a tárgyi földrészletekre vonatkozó térinformatikai és ingatlan-nyilvántartási adatok összegyűjtése;
3. összehasonlító adatok gyűjtése;
4. a földrészlet helyszíni szemléje;
5. a rendelkezésre álló adatok feldolgozása;
6. a Kirendelő által feltett kérdések megválaszolása.

A TERÜLET HELYSZÍNI SZEMLÉJE

A helyszíni szemlére a kijelölő végzésben megnevezett személy előzetes, írásban történő értesítése után 2023. november 10-én került sor.

A szemle keretében megtekintésre került a kialakítandó, vizsgálat tárgyát képező földrészlet, különös tekintettel azon jellemzőire, amik befolyásolhatják a forgalmi értéket. A konkrét tapasztalatokat beépítettük az értékelésről szóló fejezetbe. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételek is készültek, amik a mellékletben kaptak helyet.

SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT

AZ ÉRTÉKELÉSI MUNKA FOLYAMATA

Az értékelés során a helyszíni szemle tapasztalatai a tárgyhoz kapcsolódó - jelen értékeléshez csatolt – dokumentumokból származó adatokkal egészültek ki. A munka során figyelembe vettük a hasonló típusú ingatlanok általános és helyi piaci helyzetét, jellemzőit is. Az alkalmazott módszertan kiválasztása során a hatályos jogszabályok mellett az Európai Unió tagállamaiban működő TEGOVA (Európai Értékbecslők

Szövetsége) iránymutatásai szolgáltak alapul. Konkrétan az EVS-2003, EVS-2009, illetve az EVS-2012 értékelési „irányelvek” kerültek alkalmazásra.

Az értékelési szempontok között szerepelt az ingatlanok környezete, állapota, fizikai és egyéb jellemzői, elhelyezkedése, művelhetősége, valamint a megközelíthetősége is. A felsoroltakon kívül igyekeztünk figyelembe venni minden más tényezőt is, ami befolyásolhatja az ingatlanok forgalmi értékét.

Tárgyi ingatlan az értékbecslés szempontjából speciálisnak tekinthető, ami megnehezíti a valós piaci értékének meghatározását. Jelenleg külterületi termőföld, így megvásárlására eleve speciális forgalmi szabályok vonatkoznak. Hasznosítási célja - akár rövid távon is - ugyanakkor egyértelműen építési telek lesz. Ez utóbbiak forgalmi értéke Egerben (főleg a város ezen részén) többszöröse a termőföldének. A munkát tovább bonyolítja, hogy ugyan termőföld, de évtizedek óta nem volt a művelési ágának megfelelően használva, ami az összehasonlítás során ráadásul értékcsökkentő tényező. A szakmai szabályokat szem előtt tartva az értékelést termőföldként kell elvégezni, miközben egyértelmű, hogy az ingatlan forgalmi értéke kedvező önkormányzati és hatósági hozzáállás mellett rövid idő alatt többszörözhető.

A SZAKVÉLEMÉNYRE VONATKOZÓ ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett értékelési megállapítások az alább felsoroltakra figyelemmel értendők...

A tárgyi ingatlanokhoz kapcsolódóan semmilyen közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nem merül fel. A szakértői vélemény megállapításai, következtetései minden esetben szakmai szempontok szerint kerültek kialakításra;

Az ingatlanok az egyszerű szemrevételezés tapasztalatai és a tárgyhoz kapcsolódóan beszerzett információk alapján kerültek bemutatásra, így az esetlegesen fennálló - de megtekintéssel nem észlelhető - értékbefolyásoló tényezőkért nem vállalunk felelősséget;

Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott adatok a kapott adatszolgáltatásokból és az ingatlan-nyilvántartásból származnak;

A felhasznált információkat megbízhatónak tekintettük, de azok valódiságáért nem vállalunk felelősséget;

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk az ingatlanok bemutatását szolgálják.

Ingatlannyilvántartás szerinti állapot bemutatása

(Megosztás előtti Eger külterület 0285/53 hrsz)

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet	művelési ág	min.o	terület ha	kat.jöv

a	legelő	5	5.8410	40.89
b	szántó	5	0.2292	4.38
c	szántó	5	0.2669	5.10
d	szántó	6	1.5217	16.89
A földrészlet összesen:			7.8588	67.26

II.rész

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38041/2005.05.10

eredeti határozat: 40029/1990.11.02

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

III. rész

1. bejegyző határozat: érkezési idő: 38041/2005.05.10

Önálló szöveges bejegyzés a 0285/24.hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult

2. bejegyző határozat: érkezési idő: 57011/2012.08.23

Önálló szöveges bejegyzés összevonva az egri 0285/14 hrsz-ú 1.2925 nm nagyságú ingatlannal.

Így a terület 6.3371 nm-ről 7.6296 nm-re változott, változatlan tulajdoni állás mellett.

3. bejegyző határozat: érkezési idő: 67203/2012.12.03 Vezetékjog 26 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint. Jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT., 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

4. bejegyző határozat: érkezési idő: 30781/2016.01.15 Telekalakítási eljárás megindítása. Jogosult: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, 3300 EGER Dobó tér 2

5. bejegyző határozat: érkezési idő: 39229/2016.05.13

Önálló szöveges bejegyzés az egri 0285/53 hrsz-ú ingatlan területe 7 ha 6296 négyzetméterről 7 ha 8588 négyzetméterre változott: összevonva a 0288/7 hrsz-ú 2292 négyzetméter nagyságú ingatlannal, azonos tulajdoni állás mellett.

A 2023. november 15. napján kelt e-hiteles tulajdoni lapon (melléklet) található adatok tükrözik a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Eger település belterületi határa közvetlen szomszédságában helyezkedik el, külterületi fekvésben. A nyugati oldalán végig a Szilvásvárad vasúti vonal szegélyezi. Megközelítése nyugati és keleti irányból földúton, míg déli irányból aszfaltos útról (Faggyas utca) lehetséges. A földrészletet szomszédságában északon ipari ingatlanok, keleten mezőgazdasági terület, míg délen és nyugaton lakóövezet található.

Terület alakja, domborzata

A földrészlet trapéz alakú. A domborzata nyugati kiettségű lejtő.

Művelés jellemzése

Az ingatlan természetbeni állapota legelő, illetve fás terület. Ez nem egyezik meg a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban érvényesen szereplő művelési ággal, ami legelő és szántó. A földrészlet szántó alrészleteit láthatólag évtizedek óta nem használják a művelési ágnak megfelelően. A beerdősült részek az ingatlan déli részén található, hivatalosan nem minősülnek erdőnek.

Természeti védettség

A terület nem része országos jelentőségű védett- illetve Natura 2000-es területnek.

Földhasználati viszonyok

A megosztás előtti, Eger 0287/53 helyrajzi számú ingatlannak több érvényesen bejegyzett földhasználója van. Az egyik a tulajdonos (Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata) a többi magánszemély.

Övezet

Az Lke/SZ-20-5,0-1000 jelű kertvárosias lakóövezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb

2 db épület helyezhető el, amely lehet:

- a) lakóépület,
- b) szállás jellegű épület
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület

A kialakítható telkek minimális mérete 1000 m², a beépíthetőség max. 20% az épületek elhelyezése szabadonálló, magasságuk max. 5 méter lehet.

Építmények

A földrészleten építmények nem találhatók.

Az Eger külterület 0285/53 helyrajzi számú ingatlanból megosztás után kialakuló Eger külterület 0285/57 helyrajzi számú ingatlan leíró adatai a következők lesznek.

1. Az ingatlan (Eger külterület 0285/57 hrsz) adatai:

művelési ág	min.o	terület ha	kat.jöv
szántó	5	0,1404	2,68

Az ingatlanra vonatkozó további jellemzők a megosztás után kialakuló új (Eger külterület 0285/57 hrsz-ú) földrészletre vonatkoznak.

Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A kialakuló hrsz (és annak északi, illetve keleti környezete) becserjésedett, beerdősült, de az állami erdőtérképen nem szerepel, erdőként az erdészeti hatóság nem tartja nyilván. Északi irányban úttal érintkezik, aminek jelenleg a határai nem láthatóak. Déli

irányban szomszédos a belterülettel, közvetlen kapcsolata van a Faggyas úttal. Megállapítható tehát, hogy az értékelt terület a közvetlen környezete elhanyagolt, mezőgazdaságilag nem művelt terület.

Domborzati és lejtésviszonyok

A földrészlet felülete enyhe, nyugati kitettségű lejtő.

Megközelíthetőség, útviszonyok

Az ingatlan megközelítése belterületi, aszfaltozott közútról (Faggyas út) lehetséges, ami közvetlenül a hrsz határáig fut. A földrészlet észak,- észak-keleti részén a tulajdonos kialakított egy a önálló, kivett út megnevezésű ingatlant, ami csatlakozik a Faggyas út végéhez. Ennek mérete igazodik az értékelt hrsz oldalához mintegy „utcafrontot” biztosítva annak. A szemle időpontjában 0285/51 hrsz-ú út a természetben gyalogosan is nehezen járható, fásszerű vegetációval borított. Ennek megfelelően az értékelt ingatlan gépjárművel csak dél-keleti irányból a Faggyas utcáról közelíthető meg.

Természeti védetség

A terület nem része országos jelentőségű védett- illetve Natura 2000-es területnek.

Művelést gátló tereptárgyak, tényezők

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján művelést gátló, felszín fölötti tereptárgy a területen nem található. A terület becserjésedett, beerdősült, azt láthatólag a művelési ágának megfelelően több évtizede nem használták. Ennek megfelelően az ingatlant mezőgazdasági céllal, művelési ágának megfelelően csak jelentős ráfordítással lehetséges.

Földhasználati viszonyok

Az értékebecslést kérelmező Mlinkó Attila helyszíni szemlén tett nyilatkozata szerint a kialakuló hrsz területét jelenleg hatályos szerződés alapján Ő a regisztrált használója (ez a termőföld szerzésénél fennálló elővásárlási jogok szempontjából fontos).

Övezet

Az Lke/SZ-20-5,0-1000 jelű kertvárosias lakóövezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb:

2 db épület helyezhető el, amely lehet:

a) lakóépület,

b) szállás jellegű épület

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület

A kialakítható telkek minimális mérete 1000 m², a beépíthetőség max. 20% az épületek elhelyezése szabadonálló, magasságuk max. 5 méter lehet.

Közművek

Az ingatlanon villamos energia csatlakozási lehetőség biztosított. Vezetékes víz, szennyvíz, gáz valamint telekommunikációs hálózat az értékelt ingatlan telekhatárától 20 m távolságon belül található.

Építmények

A földrészleten építmények nem találhatók.

ÉRTÉKEKELÉS

A szakvélemény az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével a külön fejezetben ismertetett módszertan szerint készült.

A szakvéleményben használt értékformák

Forgalmi (valós piaci) érték: egy adott időpontra vonatkozó összeg, amelyért az ingatlan nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető. Valós piaci körülmények között mind az eladó mind a vevő tájékozottan, saját érdekét szem előtt tartva dönt és egyikük sincs kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál azt feltételezzük, hogy az érakesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

Alkalmazott módszer

Jelenleg a termőföld piaci árát leginkább a spekulációs törekvések és az ingatlan elhelyezkedése befolyásolja. Ennek megfelelően a hozamszámításon alapuló értékbecslési módszerek alkalmazása téves megállapításokat eredményezhet. Korábban az ingatlanok aranykorona értéke jobban befolyásolta a termőföld forgalmi értékét, így elfogadott volt a hozamszámításon alapuló módszerek alkalmazása.

Véleményünk szerint a valós piaci érték meghatározása jelenleg a nemzetközileg is elfogadott ún. „piaci összehasonlító” módszer alkalmazásával vezethet a legmegbízhatóbb eredményre. A módszer keretében már realizált, konkrét ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni. Az összehasonlító vizsgálatok során lehetőleg olyan ingatlanokat kell figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése, művelési ága, nagysága, megközelíthetősége stb. a vizsgált ingatlanéhoz hasonló. A számításokhoz minimum három tényadatot kell figyelembe venni. Törekedni kell az azonos értékformák és azonos jogok összehasonlítására, ha ez nem lehetséges, úgy a különböző értékformák és a jogok miatt korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett és korrigált adatok alapján lehetséges az összehasonlító érték meghatározása. Az ingatlan piaci értéke a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kerül megállapításra.

Az összehasonlító adatok ismertetése

Az értékeléshez használt adatok jelen ügyben az állami adóhatóság (NAV) összehasonlító értékadatbázisából származnak. Összehasonlításra tehát – az ingatlanpiac aktuális állapotát leginkább kifejező – ún. tranzakciós adatok kerültek felhasználásra. A rendelkezésre álló (összehasonlításra alkalmas) adatokból kiválasztottuk a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonló földrészleteket. A kiválasztott hrsz-ek művelési ága, hasznosíthatósága a vizsgált ingatlanokéhoz hasonló (mezőgazdasági hasznosítás) és Eger közigazgatási területén belül helyezkednek el. A földrészletek ingatlan-nyilvántartási adatait, valamint az elhelyezkedésüket és övezeti besorolásukat bemutató térképeket a melléklet tartalmazza.

Az összehasonlításban szereplő földrészletek rövid leírása

Eger 0799/54 hrsz	Mezőgazdasági övezetbe sorolt, szabályos (téglalap) alakú, műútról közvetlenül megközelíthető, enyhén lejtős felszínű, belterület közvetlen szomszédságában fekvő, 1/1-es tulajdonú, közműcsatlakozása nincs (kb. 30m), természetvédelmi szempontból nem releváns, művelési akadályoktól mentes, normál „kultúrállapotban” lévő terület. Jelenleg kertként használják.
Eger 0799/67 hrsz	Mezőgazdasági övezetbe sorolt, szabályos (téglalap) alakú, földútról megközelíthető, sík felszínű, belterülettel közvetlenül nem szomszédos, de ahhoz nagyon közel elhelyezkedő, 1/1-es tulajdonú, közműcsatlakozása nincs (légvonalban kb. 60m), de villamos légkábel keresztül fut rajta, természetvédelmi szempontból nem releváns,

	művelési akadályoktól mentes, normál „kultúrállapotban” lévő, építménnyel is rendelkező terület. Jelenleg kertként használják.
Eger 0935/24 hrsz	Mezőgazdasági övezetbe sorolt, szabályos (téglalap) alakú, földútról megközelíthető, sík felszínű, belterület közvetlen szomszédságában fekvő, 1/1-es tulajdonú, közműcsatlakozása nincs (légvonalban kb.100m), természetvédelmi szempontból nem releváns, művelési akadályoktól mentes, normál „kultúrállapotban” lévő terület. Jelenleg szőlőskertként használják.
Eger 0935/42 hrsz	Mezőgazdasági övezetbe sorolt, szabályos (téglalap) alakú, földútról megközelíthető, sík felszínű, belterület nem közvetlen szomszédságában fekvő 1/1-es tulajdonú, közműcsatlakozása nincs (légvonalban kb. 150m), természetvédelmi szempontból nem releváns, normál „kultúrállapotban” lévő terület. Jelenleg szőlőskertként használják.
Eger 0939/62 hrsz	Kisvárosi övezetbe sorolt, szabályos (téglalap) alakú, földútról megközelíthető, sík felszínű, belterület közvetlen szomszédságában fekvő 1/1-es tulajdonú, közműcsatlakozása nincs (kb. 50m) - de villamos légkábelt keresztül fut rajta, természetvédelmi szempontból nem releváns, normál „kultúrállapotban” lévő, de használaton kívüli gyepes terület.

értékelt ingatlan		összehasonlító ingatlanok				
HRSZ	0285/57	0799/54	0799/67	0935/24	0935/42	0939/62
teljes terület (m2)	1404	488	329	1294	906	1743
teljes érték (AK)	2,68	0,54	0,37	1,91	1,01	3,33
művelési ág	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
tulajdoni hányad (számláló/nevező)	1	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1	1
adásvételi terület (m2)	1404	488	329	1294	906	1743
adásvételi érték (AK)	2,68	0,54	0,37	1,91	1,01	3,33
eladás éve		2020	2020	2022	2021	2022
adásvételi ár (Ft)		1000000	500000	2500000	1600000	5800000
fajlagos ár (Ft/m2)		2049	1519	1931	1766	3328

Eger 0285/57 hrsz	eltelt időszak (év)	3	3	1	2	1
		30%	30%	10%	20%	10%
alak, művelhetőség	szabályos, nem művelhető	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedés	belterülettel közvetlenül szomszédos	hasonló	belterülettel nem közvetlenül szomszédos	hasonló	belterülettel nem közvetlenül szomszédos	hasonló
		0%	20%	0%	20%	0%
domborzat	lejtős	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
művelési ág	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
		0%	0%	0%	0%	0%
állapot	elhanyagolt, bozótos	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-20%	-20%	-20%	-5%	-10%
megközelíthetőség	műútról, nehezen	jobb	földútról	földútról	földútról	földútról
		-5%	15%	15%	15%	15%
övezeti besorolás	beépíthető. kertvárosias	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló
		30%	30%	30%	30%	0%
közművesítettség	nem (20 m-en belül teljes közmű van)	nem	nem	nem	nem	nem
		5%	15%	15%	20%	10%
méret (m2)	1404	kisebb	kisebb	hasonló	hasonló	nagyobb
		5%	5%	0%	0%	0%
panoráma	zöld övezetre, városra	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	20%
szomszédos ingatlanok	kiemelt lakóövezet	kertek, lakóházak	kertek, lakóházak	kertek	kertek	lakóházak, ipari ingatlanok
		10%	10%	15%	15%	5%
Korrektció összesen		50%	100%	60%	110%	35%
Fajlagos terület ár (Ft/m2)		2049	1519	1931	1766	3328
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		3074	3038	3090	3709	4493
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m2)		3481				
Valós piaci érték (Ft)		4 886 622				

Álláspontunk szerint az Eger 0285/57 hrsz-ú földrészlet valós piaci ára tehát 4 900 000 forint, azaz négymillió-kilencszázezer forint.

A KIRENDELŐI KÉRDÉSEKRE ADOTT SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Dr. Goffa-Bodnár Tünde egri közjegyzőhelyettes 33012/N/437/2023/4 számú kirendelése alapján az Eger 0185/57 hrsz-ú földrészlet forgalmi értéke került meghatározásra. A kirendelői kérdésekre az alábbi választ adjuk...

Álláspontunk szerint az értékelt ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 4 900 000 forint. Tekintettel az ingatlan speciális helyzetére (jelenleg művelési ágának nem megfelelő, elhanyagolt termőföld, de beépítésre szánt övezetben a város egyik kedvelt részén található) építési telekként a jövőben jelentősen többet érhet. Ezen értéknövelő tényezők figyelembe vétele a szakvéleményre vonatkozó szakmai elvárások keretei között valósult meg.

MELLÉKLET

1. ábra: Az összehasonlító ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatai (forrás: www.info.foldhivatal.hu)

Heves Vármegyei Kormányhivatal 3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.					
Ingatlan leíró adatai 2023.11.17					
EGER Külterület 0799/54 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:		
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

. szántó -		6	488	0.54	
2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02					
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					

Heves Vármegyei Kormányhivatal 3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.					
Ingatlan leíró adatai 2023.11.17					
EGER Külterület 0799/67 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény:	
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

. szántó -		6	329	0.37	
2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02					
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					

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

Ingyatlan leíró adatai

2023.11.17

EGER
Külterület 0935/24 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.	
szántó	1294	1.91			
-	5		592	1.13	
-	6		702	0.78	

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

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

Ingyatlan leíró adatai

2023.11.17

EGER
Külterület 0935/42 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.	
szántó -	906	1.01			

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

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

Ingtatlan leíró adatai

2023.11.19

EGER
Külterület 0939/62 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

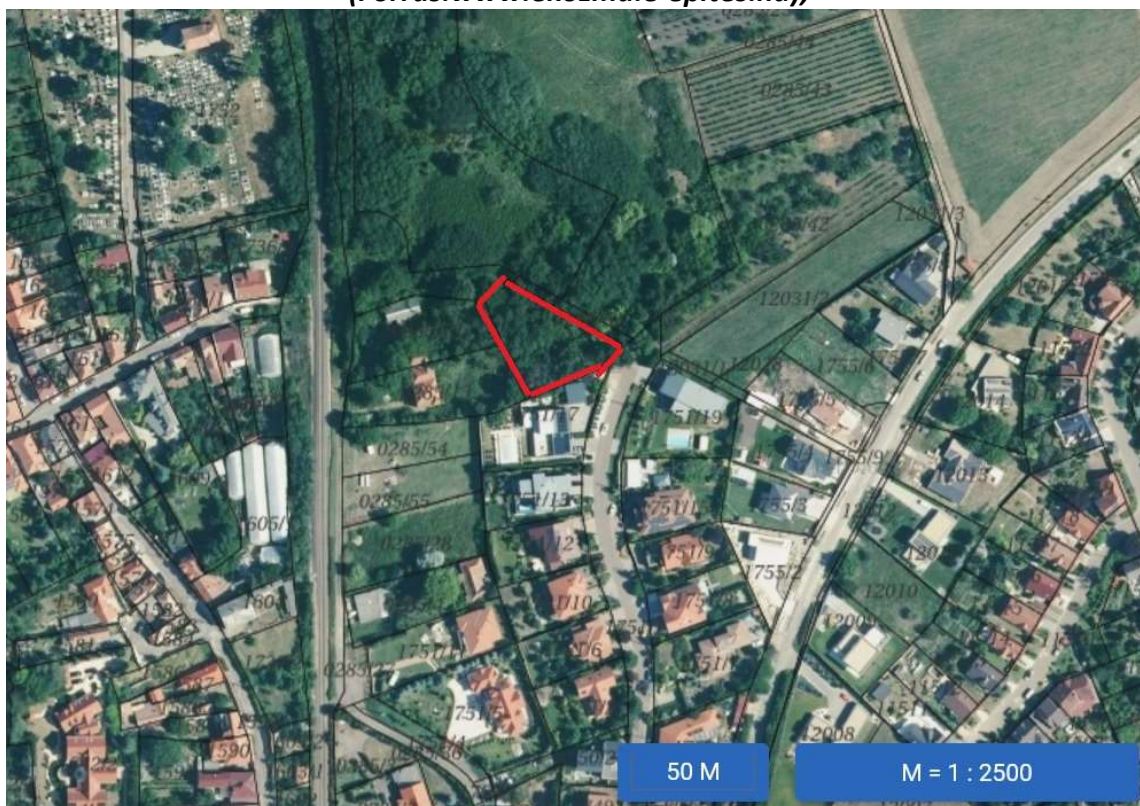
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó -	5	1743	3.33	
------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

2. ábra: Légi fotó az értékelt földrészletről
(Forrás: www.ekozmu.e-epites.hu),



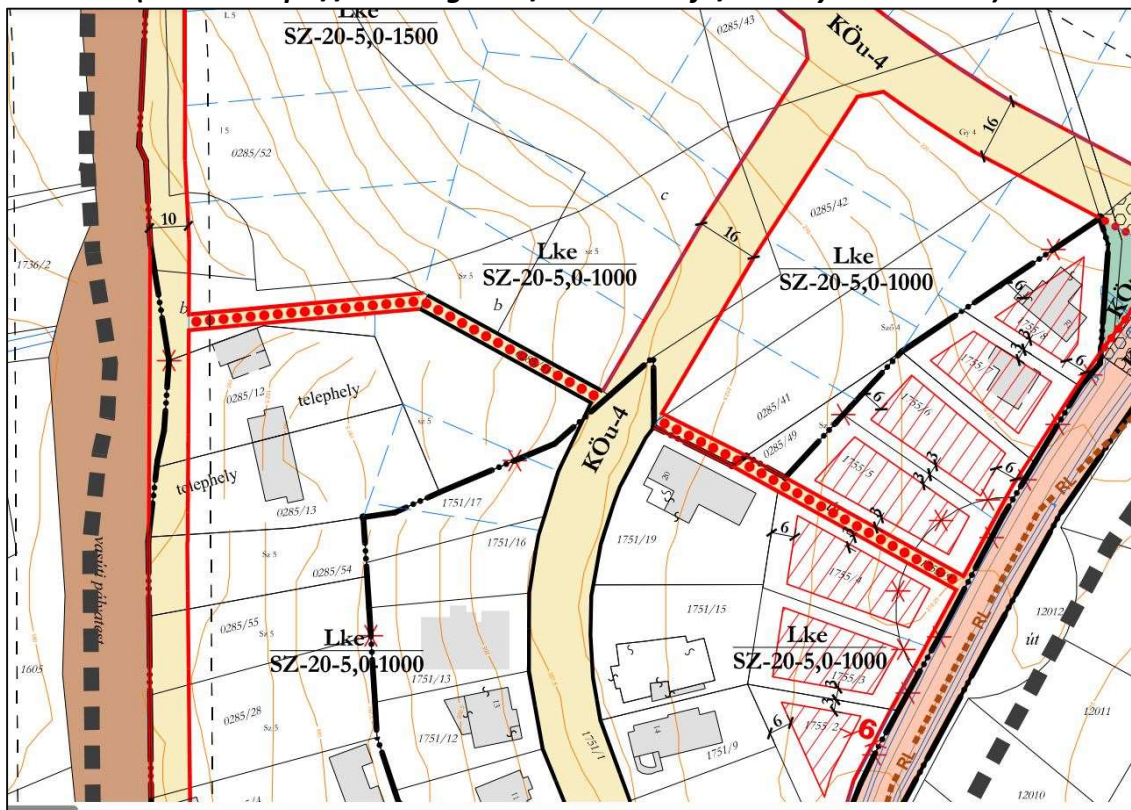
3. ábra: Helyszíni szemle során készített fényképek (Eger 0285/57 hrsz)



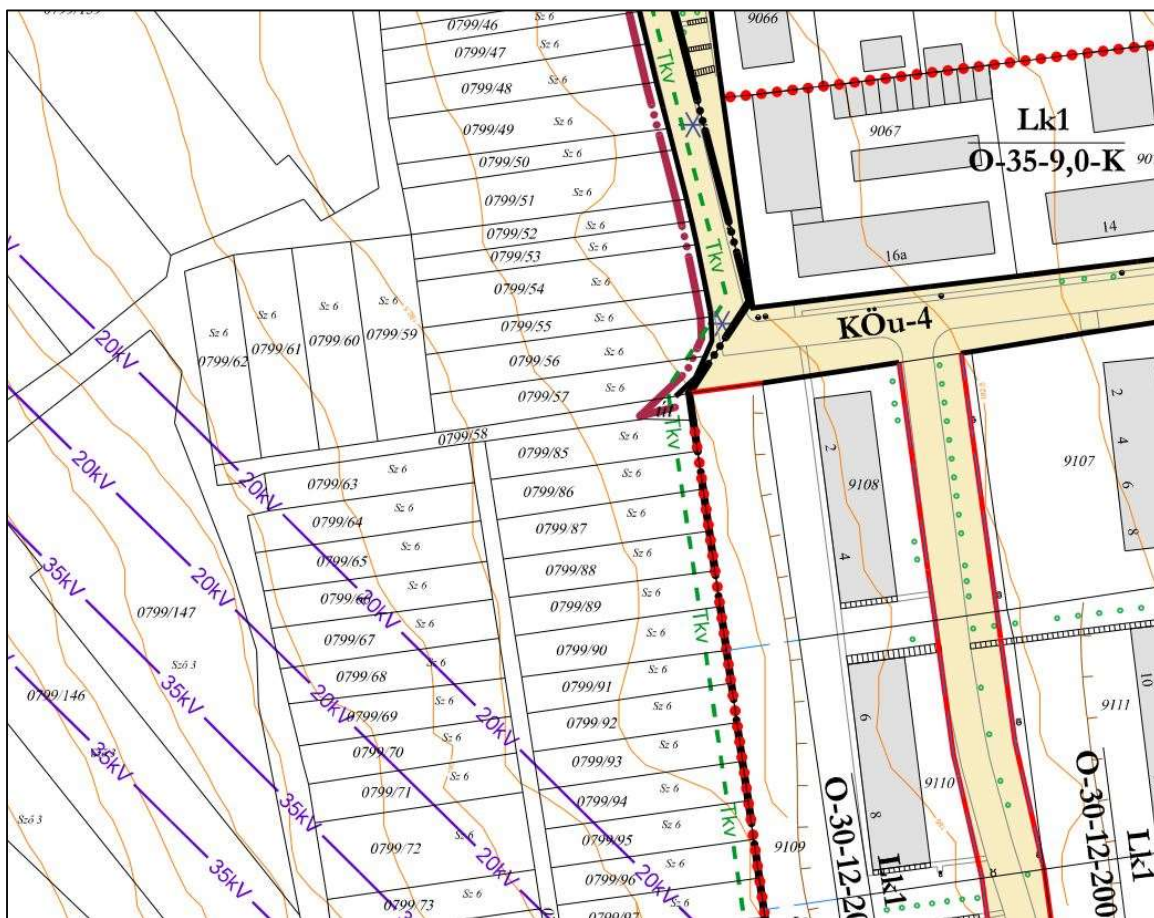
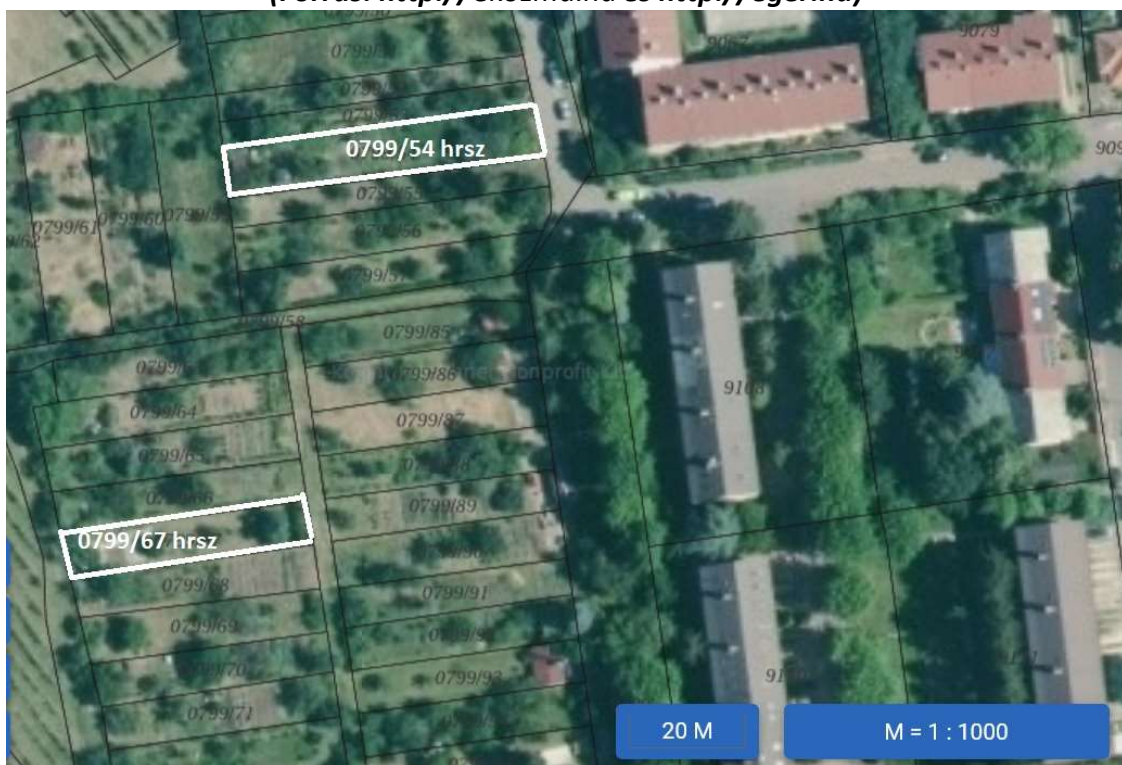


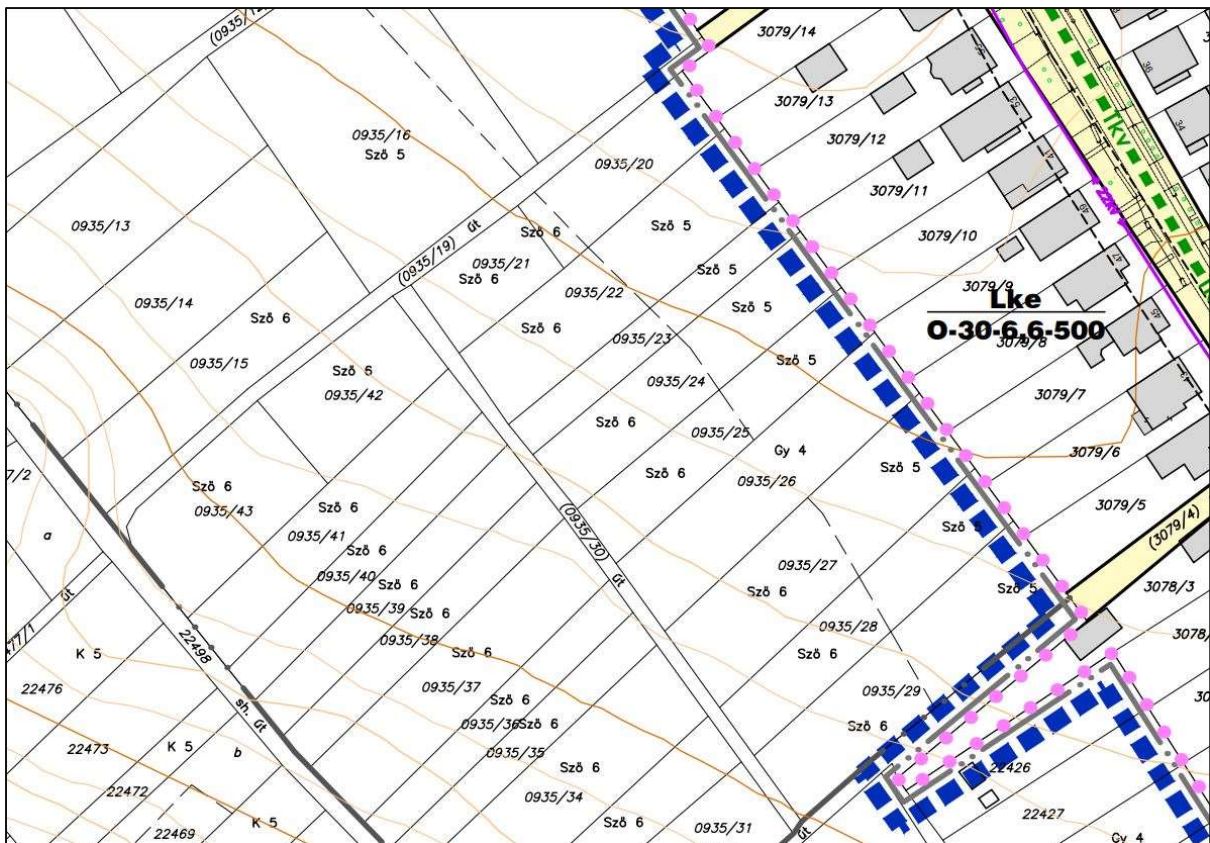


**4. ábra: Településrendezési áttekintő térkép az értékelt ingatlan övezeti besorolásáról
(Forrás: <https://www.eger.hu/varoshaza-fo/szabalyozasi-tervek>)**



5. ábra: Az összehasonlító ingatlanok elhelyezkedése és övezeti besorolása
(Forrás: <http://ekozmu.hu> és <http://eger.hu>)





6. ábra: változási vázrajz az Eger 0285/53 hrsz megosztásából kialakításra kerülő Eger 0285/57 hrsz-ról

Szántó

Eger, HRSZ.:0285/57

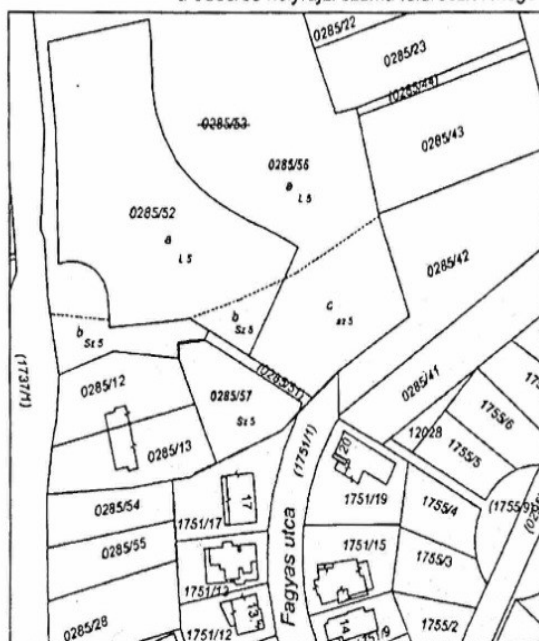
Winkel Bt.
3300 Eger, Sugár I. utca 10.
Munkaszám: 108/2023

Eger
külföldi terület
Adatszolgáltatás időpontja: 2/2023

M= 1:2000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0285/53 helyrajzi számú földrészlet megosztásához



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok, Megl.
Hrsz	Átrészlet		Terület		AK	Hrsz	Átrészlet		Terület		AK	
	jel	műv.ága	mi n.o	ha.m2			jel	műv.ága	mi n.o	ha.m2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0285/53	a	legelő	5	7.8588	67.26	0285/56	a	legelő	5	7.7184	64.58	
	b	szántó	5	5.8410	40.89		b	szántó	5	5.8410	40.89	
	c	szántó	5	0.2292	4.38		c	szántó	5	0.0888	1.70	
	d	szántó	5	0.2669	5.10		d	szántó	5	0.2669	5.10	
	e	szántó	6	1.5217	16.89		e	szántó	6	1.5217	16.89	
						0285/57		szántó	5	0.1404	2.83	
Összesen:				7.8588	67.26					7.8588	67.26	

Az megosztás akeresletnek megfelelően történt

Készítette: Eger, 2023.03.29.

Készítő, minőségellenőrző:

Csécse Sándor

Oldalig száma: 7677/2018
terv.nóvj.sz.: GD-T 10-0469
ing.r.min.sz.: 1649/2000

P.H.

A művelési és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri fizika jövedelem számítása helyes, az adatok a földminőségjelölési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Eger,

Zárókérdés:

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési dátumtól egy évig hatályos.

Eger,

Zárókérdés:
IRM.sz.:

P.H.



Királyné dr. Papp Illdikó közjegyző
Eger

2023. SZEP 22


Erk. ideje

Példány, melléklet

Ügyszám

01012/11/137/2023

7. ábra: Az értékelt ingatlan jelenlegi tulajdoni lapja (Eger, 0285/53 hrsz)



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 1885930/6/2023
2023.11.15

EGER Szektor: 53

Külterület 0285/53 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉSZ	
Póldrészlet területe változás előtt:	63371 (m2) törölő határozat: 57011/2012.08.23
Póldrészlet területe változás előtt:	76296 (m2) törölő határozat: 39229/2016.05.13

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv ha m2 k.fill
a legelő	5	5.8410	40.89		
b szántó	5	2292	4.38		
c szántó	5	2669	5.10		
d szántó	6	1.5217	16.89		
A földrészlet összes területe:		7.6588	67.26		

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 38041/2005.05.10
 eredeti határozat: 40029/1990.11.02
 jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10
 jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02
 jogállás: tulajdonos
 név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 3300 EGER Dobó tér 2
 törzsszám: 15379841

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38041/2005.05.10

Önálló szöveges bejegyzés a 0285/24.jrsu-ú ingatlan megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57011/2012.08.23

Önálló szöveges bejegyzés összevonva az egri 0285/14 hrsz-ú 1.2925 nm nagyságú ingatlannal.
 így a terület 6.3371 nm-ről 7.6296 nm-re változott, változatlan tulajdoni állás mellett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 67203/2012.12.03

Vezetékjog
 26 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
 jogosult:
 név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
 cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1885930/6/2023

2023.11.15

EGER

Szektor: 53

Külterület 0285/53 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30781/2016.01.15
Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841
cím : 3300 EGER Dobó tér 2

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39229/2016.05.13

Önálló szöveges bejegyzés az egri 0285/53 hrsz-ú ingatlan területe 7 ha 6296 négyzetméterről
7 ha 8588 négyzetméterre változott: összevonva a 0288/7 hrsz-ú 2292 négyzetméter nagyságú
ingatlannal, azonos tulajdoni állás mellett.

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