

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Lőrinczi Béla
építész ú.m.
építésügyi és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
3300 Eger, Kertész u. 5. NSZ: 2211
Tel.: 06 30/ 281-6016


Készült Eger MJ Város Önkormányzata megbízásából az Eger Külső sor utca melletti telektömbben fekvő, 9883/18 hrsz-ú telekből leválasztandó 15113 m², beépítetlen rész, napi forgalmi értékének meghatározásáról

Melléklet: tulajdoni lap másolatok
Készült : Három eredeti példányban

2. sz. pld

Készítette:

Lőrinczi Béla
építész ú.m.
építésügyi és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
3300 Eger, Kertész u. 5. NSZ: 2211
Tel.: 06 30/ 281-6016


Lőrinczi Béla
építésügyi és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
épületszerkezetek, ingatlan értékbecslés
3300. Eger, Kertész u. 5. NSZ: 002211

2015. május 28.

Készült: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300. Eger, Dobó tér 2.) megbízásából, a 2013.02.28.-án kelt szakvéleményem aktualizásáról.

1. Szakértői feladat:

A szakértő készítse el az Eger, Lajosváros területén, a rendező pályaudvar melletti, 2013-ban 9883/17 Hrsz-ú, jelenleg 9883/18 hrsz-ú ingatlanból, az önkormányzati fejlesztési területhez leválasztható üres, beépítetlen, különálló, hátsó telekrész forgalmi értékét meghatározó értébecslésének aktualizását.

2. Helyszíni szemlél:

2015. május 26.-án helyszíni szemlét tartottam. Megtekintettem, a lehetőségek szerint bejártam az ingatlan, elvégeztem a szükséges méréseket és adatgyűjtést. Az ingatlan állapotát színes fotókon rögzítettem. A szemlén feljegyeztem a telken látható a domborzati viszonyokat, a lerakott föld és törmelékdombok adatait.

A jelenlegi állapotban további törmelék került lerakásra. a terület gondozatlan, növényzete vadon burjánzik. A szomszédos MÉH telep gyűjtött anyagainak egy részét itt tárolják- átmenetileg.

A helyszín, a telek értéket befolyásoló állapota 2012. november óta nem változott.

3. Az ingatlan nyilvántartás főbb adatai:

2013-ban a telek helyrajzi száma 9883/17 volt a telek területe 2ha 6181 m².

Telekalakítás társasházzá alakítás okán a helyrajzi száma a területe, tulajdonviszonya megváltozott az alábbiak szerint:

A telek Hrsz: 9883/18 (a jelenlegi tulajdonos vétel útján szerezte)

Címe: Külsősor u. iparterület

Telek területe: 2ha4298 m²

Jogállás: Társasház

Tulajdoni hányad 1/1

Tulajdonos: társasházi tulajdon, 3300. Eger, Külső sor u. 8.

A tulajdonjogra vonatkozó adatokat 9883/18/A/1-9883/18/A/2, 9883/18/B/1-9883/18/B/9, 9883/18/C/1-9883/18/C/3 hrsz-ú ingatlanok tartalmazzák.

Megnevezése: Kivett épület udvar

2. sz. bejegyzés: Terheli Eger belterület 9883/5 hrsz-ot illető Egyéb szolgálmi jog. A megállapodás szerint gázbevezetési, elektromos és vízbekötési szolgálmi jog (2011.08.24.)

3. sz. bejegyzés: Terheli az Eger belterület 9883/13 hrsz-ot illető Átjárási szolgálmi jog(2011.08.24.)

4. sz. bejegyzés:Terheli az Eger belterület 9883/14 hrsz-ot illető Átjárási szolgálmi jog(2011.08.24.)

5. sz bejegyzés: Társasház. A földrészelethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségek. Eger, Külső sor utca 8.

6. sz. bejegyzés: Terheli az Eger, belterület 9886/19 hrsz-ot illető Átjárási szolgálmi jog vázrajz szerint 1209 m² nagyságú területre

III. teher: Vezetékjog 34 m² területre vázrajz és terület kimutatás szerint. Jogosult ÉMÁSZ Hálózat Kft. 3525.Miskolc, Dózsa Gy u. 13.

4. Ingatlanforgalmi viszonyok:

Jelenleg is alacsony a forgalom az ország egész területén. Eger városban is változó ingatlanforgalom, mert jelentősen csökkent a beruházások száma, csaknem megállt a lakás és egyéb ipari rendeltetésű épületek építése.

Az ingatlankínálat viszont magas minden kategóriában. A vizsgált telekrészt leválasztva az utcafronthoz csatlakozó telekrésztől, zárványtelekké válik, de forgalomképes. A nagy távlatban felhasználható zárványtelkek iránt jelenleg sincs kereslet.

5. Az alábbiakban bemutatom a jelenlegi állapotról készített fotókat:



A hátsó telekrész felé vezető út a 9883/18 hrsz-ú telekből



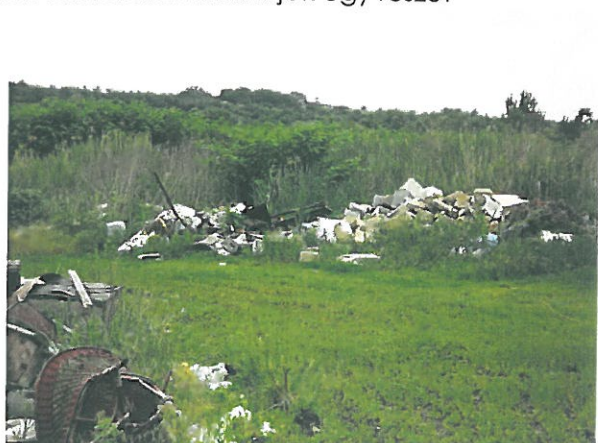
A vizsgált telek nyugati vége



A frissen lerakott hulladék, törmelék, fémhulladék



A telek sáros, gödrös és fémhulladék tárolására használják egy részét



Frissen lerakott építési hulladékok, bontási anyagok



A törmelékhalomok mögött burjánzó növényzet fedí

5. A forgalmi érték aktualizálása a jelenlegi időpontra:

Az eltelt időszakban sem a forgalmi viszonyok, sem a telek adottságai nem változtak oly mértékben, hogy az a vizsgált telekrész forgalmi értékét befolyásolta volna az elmúlt két évben. Az értékmódosító tényezők, körülmények kiegyenlítődnek.

A telek fajlagos értékét a 2013. évben készített szakvéleményemmel azonosan, az abban foglalt indokolások fenntartásával 2575 Ft/m²-ban határozom meg.

6. A jelenlegi forgalmi érték számítása:

A 2013-ban becsült telekterület 15420 m² volt. Azóta elkészült a településrendezési terv által meghatározott határokkal a földmérési terv, mely 307 m² területtel kisebb térmértéket, azaz **15113 m²-t** állapított meg a leválasztandó területre.

$15113 \cdot 2575 = 38.915.975$ kerekítve 39 millió.

A leválasztandó terület jelenlegi forgalmi értékét

39 millió Ft-ban azaz Harminckilencmillió forintban állapítom meg.

A megállapított ár e szakvélemény keltezésétől számított 90 napig érvényes.

A két szakvélemény csak együtt érvényes.

Melléklet: Tulajdoni lap másolatok

- 2012.11.05.-én kelt
- 2015.05.28.-án kelt

Eger, 2015. május 28.

Lőrinczi Béla

építésügyi és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő

(épületszerkezetek, ingatlan értékbecslés)

Eger, Kertész u.5. Ig. száma:2211

T:30/2816 016

Lőrinczi Béla
építész ú.m.é.
építésügyi és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
épületszerkezetek, ingatlan értékbecslés
3300 Eger, Kertész u. 5. NSZ: 2211
Tel.: 30/281-6016

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Károli Földhivatal
Eger 3301 Eger, Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/56919/2012
2012.11.05

EGER
Belterület 9883/17 helyrajzi szám

Szektor : 33

LEÍRÉS		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	adó m2	adatok kat.jöv. k.fill.
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	nin.o				
. Kivett épület, udvar	0	2.6181	0,00		
2. bejegyző határozat: 48991/2/2011.08.24 Terheli a EGER Belterület 9883/5 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog A megállapodás szerinti gázbefutási, elektronos és vízbekötési szolgalmi jog.					
3. bejegyző határozat: 48991/2/2011.08.24 Terheli a EGER Belterület 9883/13 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog					
4. bejegyző határozat: 48991/2/2011.08.24 Terheli a EGER Belterület 9883/14 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog					

Nem hiteles tulajdoni lap

LEÍRÉS	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, árkeresési idő: 48991/2/2011.08.24 eredeti határozat: 33553/2009.02.25 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 31437/1995.02.25 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 31437/1995.08.24 jegyző: tulajdonos név: BODAK TERHELDŐ ÉS HERESZKÖZELMI KFT. cím: 3300 EGER, Raynor Károly utca 2/a törzsszáma: 11166236	
3. bejegyző határozat, árkeresési idő: 48991/2/2011.08.24 Önálló művegen bejegyzés a 9883/17, 9883/4, 9883/7 és a 9883/15 hrsz-ú ingatlanok megosztása során keletkezett.	

Ez a tulajdoni lap az ingatlani eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használandó.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30092/2015

2015.05.28

EGER

Szektor : 33

Belterület 9883/18 helyrajzi szám

Társasház törzslap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
Kivett épület, udvar	0	2.4298	0.00		

2. bejegyző határozat: 32731/2013.02.13

Terheli a EGER Belterület 9883/5 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog

A megállapodás szerinti gázbevezetési, elektromos és vízbekötési szolgalmi jog, 48991/2/2011 08.24 számú rangsorban átjegyezve az egri 9883/17 hrsz.-ú ingatlanról.

3. bejegyző határozat: 32731/2013.02.13

Terheli a EGER Belterület 9883/13 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

48991/2/2011 08.24 rangsorában átjegyezve az egri 9883/17 hrsz.-ú ingatlanról.

4. bejegyző határozat: 32731/2013.02.13

Terheli a EGER Belterület 9883/14 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

48991/2/2011 08.24 rangsorában átjegyezve az egri 9883/17 hrsz.-ú ingatlanról.

5. bejegyző határozat: 34054/2/2013.03.08

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségek.

6. bejegyző határozat: 36259/3/2013.04.17

Terheli a EGER Belterület 9883/19 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

a vázrajz szerinti 1209 m2 nagyságú területre.

II. RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34054/2/2013.03.08

jogcím: eredeti felvétel 34054/2013.03.08.

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ

cím: 3300 EGER Külsősor utca 8

A tulajdonjogra vonatkozó adatokat a 9883/18/A/1-9883/18/A/2, a 9883/18/B/1-9883/18/B/9 és a 9883/18/C/1-9883/18/C/3 hrsz.-ú ingatlanok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32731/2013.02.13

eredeti határozat: 66653/2012.12.03

Vezeték jog

34 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: EGER HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30092/2015

2015.05.28

EGER

Szektor : 33

Belterület 9883/18 helyrajzi szám

Társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32731/2013.02.13

Önálló szöveges bejegyzés az egri 9883/17 hrsz.-ú ingatlan megosztásából jött létre.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap