

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu

Megbízó neve:	Fodor Pálné
Címe:	3300 Eger, Keglevich utca 8941/1 hrsz.
Természetben címe:	azonos
Hrsz:	8941/1
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Címe:	3300 Eger, Keglevich utca 8941/1 hrsz.
Hrsz:	8941/1

HRSZ	Megnevezése	Telek területe	Felépítmény nettó területe
8941/2	Kivett közút	3440 m ² (255m ²)	0 m ²

Ingtalan típusa:	közút
Értékelés típusa:	teljes értékelés
Valós forgalmi érték megállapítása	

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Értékelés határnapja:	2015.02.14
Értékelés érvényessége:	2015.05.14

Szakvéleményt készítette:	Horváth Zoltán
---------------------------	----------------

Értékelés eredménye (nettó érték)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	
fő módszer	260 000,- HUF
Hozamértékelés	
nem alkalmazott módszer	-
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	-

Egyeztetett végső piaci érték	260 000,- HUF
--------------------------------------	----------------------

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához.

A fenti értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak, ÁFÁ-t tartalmazzák.

Budapest, 2015. február 18.

Ellenőrizte:

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-11
CIB 10701207-46711207-51100005

Del' Medico Rossinelli Andrea
ügyvezető

Előzmény

Fodor Pálné (3300 Eger Keglovich utca 25.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 3300 Eger Keglovich utca 8941/1 hrsz. (hrsz. 8941/1) szám alatti ingatlan, az Eger Önkormányzat által kijelölt 255m2 nagyságú részilletőségének értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén a tulajdonos nem vett részt.

Helyszíni szemle időpontja: 2015-02-11

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük a telek területet
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Helyi Építési Szabályzat
- HÉSZ térkép részlet
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körütekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ♦ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ♦ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ♦ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ♦ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülést, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2012 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- ♦ az eladó **hajlandó** az eladásra,
- ♦ a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- ♦ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- ♦ átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt árkatalógusokból, az adott gazdasági régió sajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), **az ingatlan-börze** adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítéltéképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

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

- ♦ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ♦ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ♦ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ♦ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ♦ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ♦ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága stb.

Ingtatlan nyilvántartási adatok:

3300 Eger Belterület 8941/1 hrsz.		Belterület
Helyrajzi szám:		8941/1

I. rész

Terület megnevezése:		Kivett közút
Területe:		3440 m ²

II. rész

Tulajdoni hányad:		1/1
Jogállás:		Tulajdonos
Jogosult neve:	EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Címe:	3300 Eger Dobó tér 2.	

III. rész

Terhelés:		Vezetékjog 97m2 területre a vázrajz és terület kimutatás szerint
Jogosult neve:	ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.	
Címe:	3525 Miskolc Dózsa György utca 13.	

Terhelés:		Vezetékjog 234m2 területre a vázrajz és terület kimutatás szerint
Jogosult neve:	ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.	
Címe:	3525 Miskolc Dózsa György utca 13.	

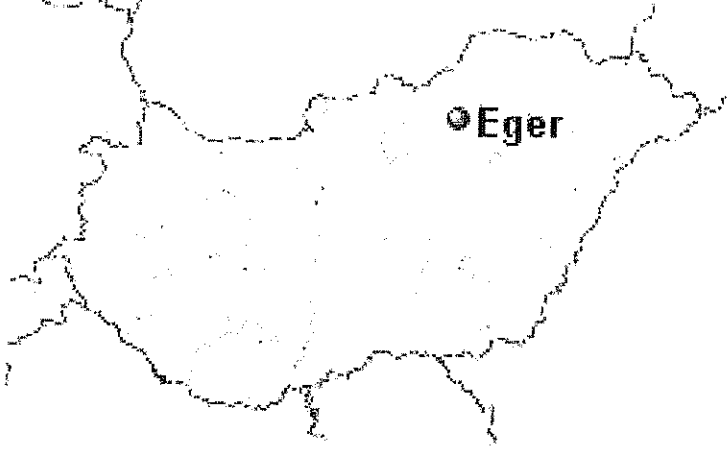
Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, mivel a vizsgálandó terület az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében levő **KÖu/5** övezeti besorolású terület, mely rendeltetését tekintve „**egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak**” megnevezésű.

A vizsgálandó terület az Önkormányzat által meghatározott 255m2 nagyságú, szabálytalan trapéz alakú terület. Az Önkormányzat által rajzolt vázrajz csatolva.

Jogi ügyekben állást nem foglaltunk

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Eger
Lakosainak száma:	54 527 fő
Település leírása:	 <p>Eger, egy megyei jogú-iskolaváros, Heves megye és az Egri járás székhelye, a Mátra és Bükk között, az Eger-patak völgyében, közvetlenül a Bükk hegység délnyugati lábánál.</p> <p>A 2011-es népszámláláskor a város népessége 56 530 fő volt, ezzel Észak-Magyarország második legnépesebb városa Miskolc után.</p> <p>Eger jelentős oktatási és kulturális központ.</p> <p>Az elmúlt évtizedekben folyamatosan fejlődött a város, utak épültek, és velük párhuzamosan az ipari park is jelentősége is nőtt, számos bevásárlóközpont létesült. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar bortermelők közé tartozik, az egri bikavér külföldi piacokon is az ismert borok közé tartozik.</p> <p>A vasútállomás a Belvárostól 1 km-re délre, a helyközi autóbusz állomás a város központjában található, a bazilika mellett. A helyi tömegközlekedésről az Agria Volán Zrt. Gondoskodik, amely kizárólag autóbuszokkal végzi az utasok szállítását. A vonalak kétharmada Eger déli részét a Belvároson keresztül az északi városrészekkel kapcsolja össze, a többi a keleti és nyugati részek összeköttetését biztosítja (jóval ritkább követési időkkal).</p>
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Eger Lajos város elnevezésű részén található. A Puky Miklós utca és a Külsősor utcát összekötő egyirányú Keglevich Miklós utcában. Közvetlenül a vasúti pályatest mellett.
Környezete:	Környezetében lakóházak, vasúti pályatest található.
Megközelíthetősége:	A 25-ös főközlekedési útról a Puky Miklós utca, Keglevich Miklós utca útvonalon. A Keglevich utca egyirányú forgalom lebonyolítására alkalmas utca.
Tömegközlekedési eszközök:	Helyközi járatú busz
Utca burkolata:	szilárd burkolatú
Infrastruktúra:	Az alapvető szolgáltatási hálózat a közterületen kiépített

Telek jellemzése

Telkek mérete:	255 m ²
Telkek formája:	Szabálytalan négyszög alakú.
Telkek határai:	A területek közterülettel és ingatlannal határolt
Telkek kerítettsége:	Kerítetlen
Telkek relatív elhelyezkedése:	Belterület a település központjától távolabbi, közvetlenül a vasúti pályatest mellett.
Telkek és környezete terepviszonyai:	A telek környezetében lakóházakkal beépített telkek láthatóak.
Telkek övezeti besorolása:	KÖu-5; „egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak”
Telkek beépíthetősége:	0%
Telkek hasznosítása földnyilvántartás szerint:	Egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpár és gyalogos út
Telkek környezetének felépítményei:	Családi házak, beépítetlen területek, vasúti pályatest
Telkek közművesítésének szintje:	Közművek a közterületen megtalálhatóak
Telkek megközelíthetősége:	Megközelítés személygépkocsival megoldott.
Környezeti hatások a telek hasznosíthatóságában:	Az Önkormányzat tájékoztatása alapján a közterületből kialakítandó telek területen a későbbiek során (Lakóövezeti átsorolása esetén) semmilyen módon sem beépíthető, csak kerként funkcionálhat. A telek közvetlen közelében vasúti pályatest fut.

Közművek:

Víz	Nem kiépített
Villany	Nem kiépített
Gáz	Nem kiépített
Csatorna	Nem kiépített

HÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közmű-elhelyezési- hírközlési területek

23. §

- (1) Az 1.§ (1)-ben meghatározott tervezési terület közlekedési- és közmű területek övezetei:

ÖVEZET JELE (SZT szerint)	RENDELTELTÉÉS
KÖu-1	országos főút, mellékút
KÖu-2	települési főút
KÖu-3	települési gyűjtőút
KÖu-4	kiszolgáló út
KÖu-4a¹	kiszolgáló út terhelési korlátozással
KÖu-5	egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak
KÖu-5a²	korlátozott forgalmú vegyeshasználatú út
KÖu-6³	díszter, rendezvényter
KÖu-7⁴	autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, P+R és egyéb parkolók
KÖz⁵	közlekedési zöldfelületek övezete
KÖk	vasúti övezet
KÖm⁶	Közművek elhelyezésére szolgáló terület, közműterület

- (2) A közlekedési területek szabályozási szélességét a SZT tünteti fel.
- (3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (4) Magánút csak közúthoz csatlakoztatható. ⁷A magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (6) ¹Közlekedési területen belül **dísztéren** az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a) térburkolat
 - b) köztéri műalkotások
 - c) utcabútorok
 - d) növényzet
 - e) térszint alatti parkoló, mélygarázs a szabályozási terven jelölt építési helyen
 - f) térszint alatti parkoló, mélygarázs felszíni létesítményei és a felszín alatt hozzá vezető utak, amelyek a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül is elhelyezhetők
 - g) a téren zajló rendezvények kiszolgálásához szükséges térszint alatti létesítmények
 - h) közművezetékek, -műtárgyak és a rendezvényekhez szükséges közműcsatlakozások a térszín alatt
- (7) ²A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a gyűjtő utak, a lakó utak, a vegyes használatú utak, valamint a KRESZ alapján lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek úthálózatának felújítása vagy átépítése során amennyiben nincs járda az útpálya és az épület között, akkor a járda és az épület között mozgási hézagot (dilatació) kell kialakítani a legkorszerűbb anyagok és műszaki megoldások alkalmazásával.
- (8) A közlekedési zöldfelületre vonatkozó előírások:
- a) ³
 - b) ⁴csak kertépítészeti tárgyak, kertépítészeti architektúra elemei, gyalogos és vegyes használatú közlekedési felületek elemei, köztárgyak KAT alapján, valamint a közösségi funkciót befogadó építmények építési helyen belül elhelyezhetők.
 - c) A közlekedési zöldfelületen minimum 2 szintes növényállományt kell megvalósítani.
 - d) A közlekedési utak menti fasorok telepítése során honos fafajokból álló, fajtaszelekcióval válogatott fafajokat kell alkalmazni. A fák telepítési távolsága minimum 6 m, maximum 12 m legyen. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 15 cm törzskörmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal kell, hogy rendelkezzenek.
 - e) A település útjai mentén legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közművek elhelyezkedésétől függően. Ettől eltekinteni csak a 6 m-nél keskenyebb utcák esetében lehet. Útfelújítás és közműfelújítás esetében a közművek áthelyezésével biztosítani kell a fasor telepítésének helyét.
 - f) Új parkoló létesítésekor az 1 m magasságban, 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell.
 - g) ⁵ A szabályozási terven jelölt esetekben csak KAT alapján lehet növénytelepítést, térburkolást végezni.
 - h) Az utak, sétányok menti jellegzetes, idős fasorokat látványértékük miatt meg kell őrizni, folyamatos rekonstrukciójukról tervszerűen gondoskodni kell.
 - i) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetéséről gondoskodni kell a 40.§ (3) szerint.

- j) ¹A közlekedési területeken a kiszolgáló funkciójú utcákban a fasor önálló, min. 2 m széles sávjának kialakítását biztosító elégséges szabályozási szélesség esetén a fák töltésvolságát úgy kell meghatározni, hogy a fák között i párhuzamos beállásra alkalmas, burkolt parkolóhely kerülhessen kialakításra.
- k) ²A kerékpáros vagy gyalogos közlekedést biztosító felületek és a gépjármű-közlekedést biztosító felületek közé az adottságokhoz és a forgalomtechnikai előírásokhoz igazodóan, szakaszosan legalább 1,0 m-es szélességben sűrű, erős növekedésű cserjesor telepítendő.
- l) ³A vegyes használatú közlekedési felületeken az ingatlan gépkocsival történő megközelítését biztosítani kell.

(9) Közműterületekre vonatkozó előírások:

- a) Az új közműhálózatokat közterületen kell megépíteni a szakági szabványok előírásai szerint.
- b) A meglévő közműhálózatról leágazást (csatlakozást) csak a közmű üzemeltetőjének, az összes érintett üzemeltető (pl.: keresztezések), valamint az építésügyi hatóság előzetes hozzájárulásával, az érvényes építési és szakmai előírások betartásával szabad építeni.
- c) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, távhő- és földgázellátás) és elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezeték-) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(10)⁴ A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók:

- a) ⁵A beépítésre szánt területek **Köu-4** jelű övezetében legalább egyoldali, 1,5 m szélességű járda, továbbá a közművek elhelyezésétől függően legalább egyoldali fasor, illetve kétirányú forgalom esetén min. 5,5 m szélességű burkolt közúti felület.
- b) A **Köu-3** övezet területeit a tömegközlekedés igényeinek figyelembe vételével min. 6,5 m széles burkolt közútfelülettel kell kialakítani. Az övezet területén továbbá kétoldali, egyenként min. 1,5 m széles járda, illetve fasor biztosítandó.
- c) Külterületen az Ostorosi pataktól (0525 hrsz) Ny-ra elhelyezkedő kiszolgáló utak (köz és magántulajdonú utak is) a SZT/DK-2011 jelű szabályozási terveken sárga kifestéssel jelöltek és a **Köu-4** övezeti megjelölést kaptak. Az Ostorosi pataktól K-re csak sárga kifestéssel jelöltek az utak az övezeti jel feltüntetése nélkül.”⁶

(11)⁷ A **Köu-1**, a **Köu-2** és **Köu-3** övezeteket keresztező jelentős gyalogosforgalmú vonalak (gyalogos sétányok, gyalogos tengelyek, gyalogos utcák) kereszteződéseiben továbbá intézmények, sportlétesítmények, temetők, egyházi létesítmények, és jelentősebb tömegközlekedési megállóhelyek környezetében a gyalogátkelőhely kialakítását a következő előírások alapján kell kialakítani:

- A gyalogátkelő felülete ne csak felfestéssel, hanem anyaghasználattal és kismértékű kiemeléssel is térjen el a környező útburkolat jellegétől.

- A gyalogátkelőhelyek megvilágítását úgy kell kialakítani, hogy a gyalogátkelő felülete és a gyalogos egyaránt kontrasztosan elkülönüljön a háttérrel. Ennek érdekében az adott közút megvilágításától színben és fényerőben is eltérő világítást kell installálni.

(12)¹ a **KÖu-7** jelű övezetben

- a) közösségi autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, egyéb parkoló és azokat szolgáló funkciókat befogadó épületek létesíthetők,
- b) a közlekedést szolgáló helyiséget befogadó építmények a telekterület legfeljebb 5%-án létesíthető,
- c) az építmények a szabályozási terven jelöltek figyelembevételével maximum 7,5 m építménymagassággal létesíthetők olyan módon, hogy az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 8,0 m-es magasságot,
- d) a létesülő építmények telken belüli közlekedési és zöldfelületi rendszerének bemutatására beépítési és kertépítészeti tervet, a környezethez igazodó építészeti kialakítás és a tájba illesztés igazolására a közutak felőli nézetből látványtervet kell készíteni,
- e) az építmények tömegformálásának, anyaghasználatának, színezésének megválasztásakor a tájba illesztés szempontjait kiemelten kell kezelni, melynek igazolására a Városi Tervtanács támogató véleményét kell megszerezni.

(13)² a **KÖz** jelű övezet a jellemzően zöldfelülettel rendelkező közlekedési terület, melyen:

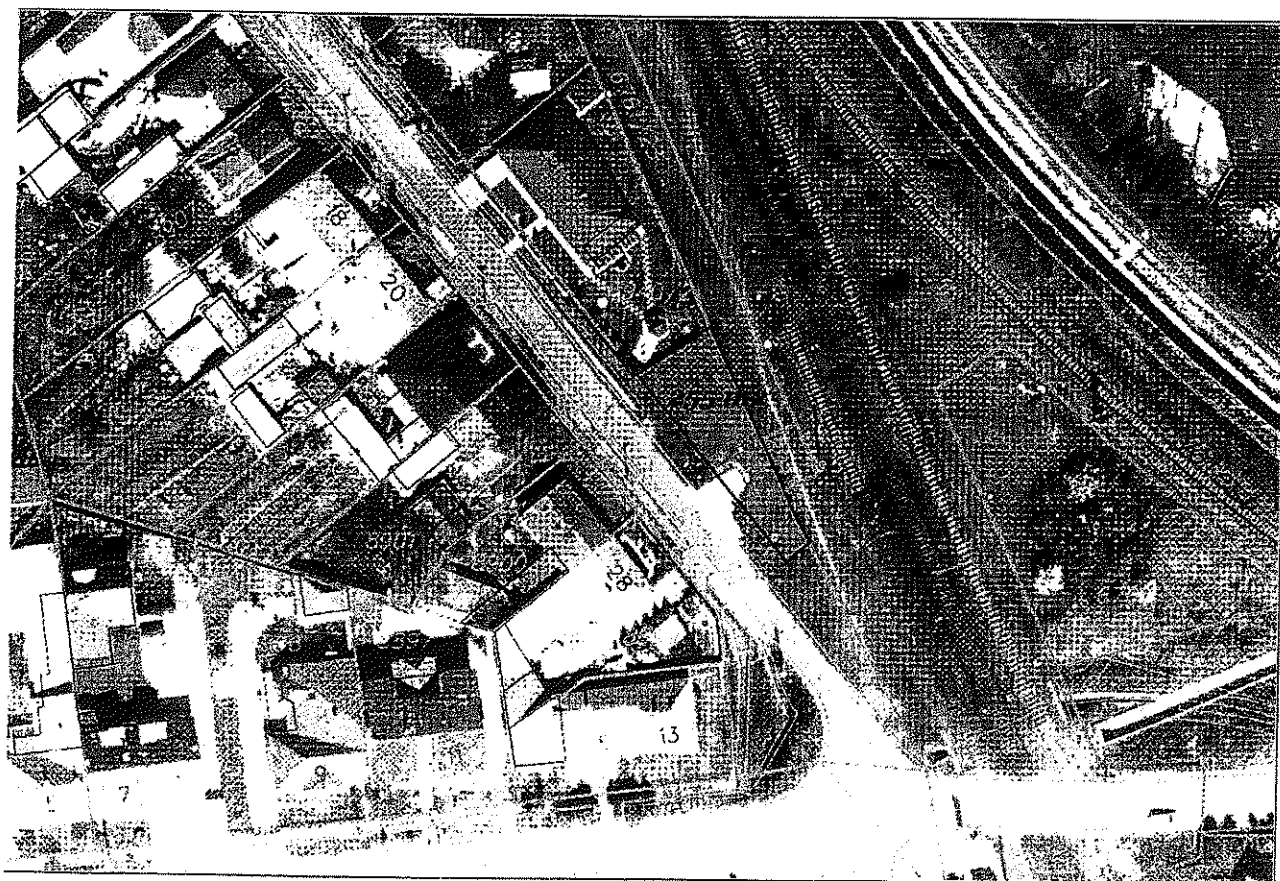
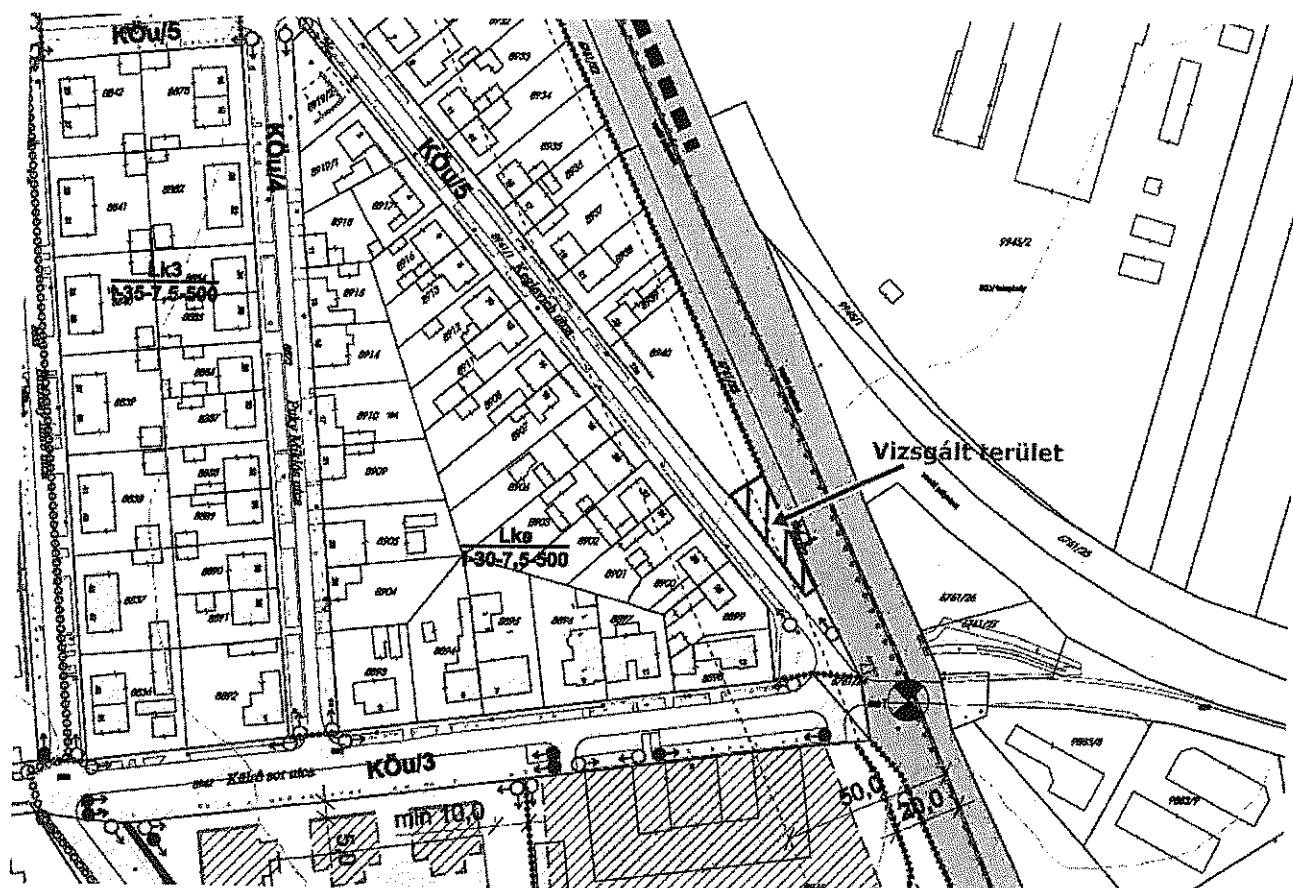
- a) kialakítható turistákat szolgáló pihenőhely és kerékpáros bázis, egyéb gyalogos és kerékpáros közlekedési funkcióval kiegészülő zöldfelület,
- b) elhelyezhető az a) pontban felsoroltak építményei, és egyéb pihenést szolgáló kertépítészeti tárgyak,
- c) épület, építmény a terület legfeljebb 5%-án létesíthető, maximum 3,5 m építménymagassággal,
- d) a zöldfelület aránya a területen belül min. 50% legyen, melynek legalább felén kétszintes növényállományt kell megvalósítani, egyéb előírások a fenti (7) bekezdésben foglaltak szerint,

(14)³ A települési főútként meghatározott közutak és a min. 18 m-es szabályozási szélességgel rendelkező gyűjtőutak keresztmetszetében azok átépítése és felújítása során a kétirányú kerékpárút helyigényének biztosítása kötelező.

(15)⁴ A kiszolgáló utat csak 3,5t össztömeget meg nem haladó gépjárművek vehetik igénybe a terület alatt lévő pincerendszer védelme érdekében.

(16)⁵ A területre gépjárművek csak engedéllyel hajthatnak be.

Az ingatlan beépítési paraméterekkel nem rendelkezik, sem a felszín alatt, sem a felszín felett nincs lehetőség a terület beépítésére, csak és kizárólag „egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak” alakíthatóak ki. Az Önkormányzat tájékoztatása alapján a közterületből kialakítandó telek területen a későbbiek során (Lakóövezeti átsorolása esetén) semmilyen módon sem beépíthető, csak kertként funkcionálhat.



Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végő érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

A makrokörnyezetet vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.

A mikrokörnyezetet vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.

A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.

A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.

A területek alakját, lejtésvizzonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.

A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat.

A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.

A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló beépítési lehetőséggel bíró ingatlanokat vesszük figyelembe.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, ÖESZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
	közművek hiánya
	beépíthetősége
	településen belüli elhelyezkedése
	hasznosíthatósága
	övezeti besorolása
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)

Legértékesebb legjobb hasznosítás

A **legértékesebb és legjobb hasznosítás** meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség. (The Dictionary of Real Estate, 3rd Edition, 1993 (Ingatlan Szótár, 3. kiadás, 1993.)

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, hacsak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

A telekre vonatkozó övezeti besorolás alapján az ingatlan nem beépíthető.

Ingtalan értéke a piaci összehasonlító módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Eger, Pásztorvölgy utca	Eger, Almár	Eger, Hajdúhegy
Környezete:	Lakó	lakóövezeti telek	üdülő	üdülő
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Köu-5	Lk1	Üh-O	Üh-O
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		6764685	21135975	20812728
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		4 900 000	4 000 000	2 800 000
telekméret (m ²)	255	916	1 313	942
fajlagos ár (Ft/m ²)		5 349	3 046	2 972
tulajdonár. viszonya/tipusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2015. február	2015. február	2015. február
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		4 547	2 589	2 527

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
telekméret (m ²)	255	nagyobb 1,10	nagyobb 1,15	nagyobb 1,10
övezeti besorolás	Köu-5	Lk1 0,60	Üh-O 0,70	Üh-O 0,70
beépíthetőség	0%	40% 0,60	15% 0,70	15% 0,70
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	van 1,05	van 1,05
jogi állapot		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
földrajzi elhelyezkedés	közvetlen vasút melletti	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
meglévő közművek	nincs	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
hasznosíthatóság		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 037	1 019	951
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	255			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	1 003			
becsült érték (Ft)	255 744			
becsült érték kerekítve (Ft)	260 000			

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELES módszert alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	telek	Ft	260 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	0
Likvidációs érték	telek	Ft	260 000

A szakértői jelentésben szereplő - Eger, Keglevich utca
8941/1 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2015.02.12 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes likvidációs
értékét összesen: 260 000 ,- Ft-ban, azaz

azaz kettőszázhatvanezer forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
 - Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
 - Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
 - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
 - Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
 - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
 - Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
 - Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
 - Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
 - Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
 - Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
 - Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
 - Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Eger Járási Földhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8745/2015

2015.02.17

EGER

Szektor : 53

Belterület 8941/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alapszály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett közút	0	3440	0.00	

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 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: 43547/2011.06.16

Vezetékjog

97 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 66515/2012.12.03

Vezetékjog

234 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat

2015.02.17 11:10:18

Helyrajzi szám: EGER belterület 8941/1

Megrendelés szám: 7/170/2015

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 17654960002015



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI
HIVATALA

VAGYONGAZDÁLKODÁSI CSOPORT

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL.: +36 36 523 730, +36 36 523 732
Fax: +36 36 523 786, VAGYONGAZDALKODAS@PH.EGER.HU

Ügyintéző: Forgácsné dr. Jakab Katalin
Iktatószám: 1417-2/2015.

Tárgy: Tájékoztatás ingatlanvásárlással
kapcsolatban

Fodor Pálné részére

Eger,
Keglevich u. 25.
3300

Tisztelt Fodor Pálné!

A Keglevich utca egy részének megvásárlásával kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Főépítési Csoport állásfoglalása alapján a megvásárolni kívánt terület értékesítéséhez szükséges a szabályozási terv módosítása, amely során az érintett ingatlan övezeti átsorolása megtörténhet.

Amennyiben a szabályozási terv módosítása lezajlik, sor kerülhet az ingatlan értékesítésével kapcsolatos feltételek meghatározására.

A szabályozási terv módosításának költsége nettó 100.000 Ft. A szerződés megkötésére előre láthatólag még január hónapban sor kerülhet.

A módosítással párhuzamosan döntés születhet a vételár megállapításáról, amelyhez azonban szükséges értékbecslés elkészítése. Az értékbecslés költsége előre láthatólag nettó 30.000 Ft. Az értékbecslés elkészítéséhez a csoportunk tud segítséget nyújtani, de az elkészíthető Ön által választott és megbízott értékbecslő által is,

A bizottság által azt követően születhet döntés az értékesítési árról, miután az értékbecslés elkészül.

Amennyiben az árban történő megállapodás létrejön, a szabályozási terv módosításának hatályba lépését követően, szükséges a változási vázrajz elkészítése a telekalakításhoz, melynek költsége változó lehet, 60.000 Ft és 100.000 Ft között alakulhat. (A dokumentum elkészítésében ugyan csak tud az önkormányzat segítséget nyújtani, de elkészíthető a kérelmező által választott és megbízott földmérő által is. A telekalakítás költsége érintett ingatlanonként 14.000 Ft. A vázrajz elkészítését követően kerülhet sor az ingatlanrész törzsvagyonból történő kivonása, (tekintettel arra, hogy közút részeként van nyilvántartva) amelyhez a Közlekedési Felügyelőség állásfoglalásától függően szükség lehet az út meghatározott terület részének közforgalom előli elzárására, melynek költsége 27.400 Ft. Ezt követően a szerződéskötéssel és a földhivatali bejegyzéssel zárul az eljárás. A tulajdonjog bejegyzése érintett ingatlanonként 6.600 Ft.

Az eljárás ideje a szabályozási terv módosításának körülményeitől és a közreműködő hatóságok eljárásának hosszúságától függ.

Eljárási költségek:

Szabályozási terv módosításának költsége: nettó 100.000 Ft.

Értékbecslés elkészítése: nettó 30.000 Ft

Változási vázrajz: nettó 60.000- 100.000 Ft

Telekalakítás: ingatlanonként 14.000 Ft – összesen: 28.000 Ft

Tulajdonjog bejegyzés: ingatlanonként: 6.600 Ft – összesen: 12.000 Ft

A Közlekedési Felügyelőség állásfoglalásától függően szükséges eljárás: 27.400 Ft.

A feltüntetett összegek csak tájékoztató jellegűek, a pontos összegek az ügy körülményeihez képest alakulnak.

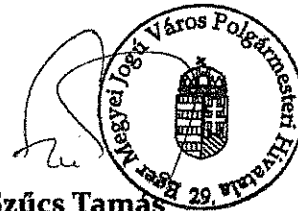
Tekintettel arra, hogy az értékbecslés elkészítését követően előzetes döntés születik a vételár megállapításáról, az eljárás további költségei (változási vázrajz, hatósági eljárások költségei) csak abban az esetben merülnek fel, amennyiben a vételárban történő megállapodás létrejön.

Amennyiben nincs akadálya kérem, adja meg telefonszámát vagy e-mail címét levelében, e-mail-ben vagy telefonon Forgácsné dr. Jakab Katalin ügyintéző részére. (tel.: 36/523-732, e-mail: jakab.katalin@ph.eger.hu). Az eljárás egyes részeinek telefonon vagy e-mail-ben történő egyeztetése meggyorsíthatja az ügyintézkést.

Kérem, amennyiben a fent leírtak alapján vételi szándékát továbbra is fenntartja, jelezzen vissza csoportom részére.

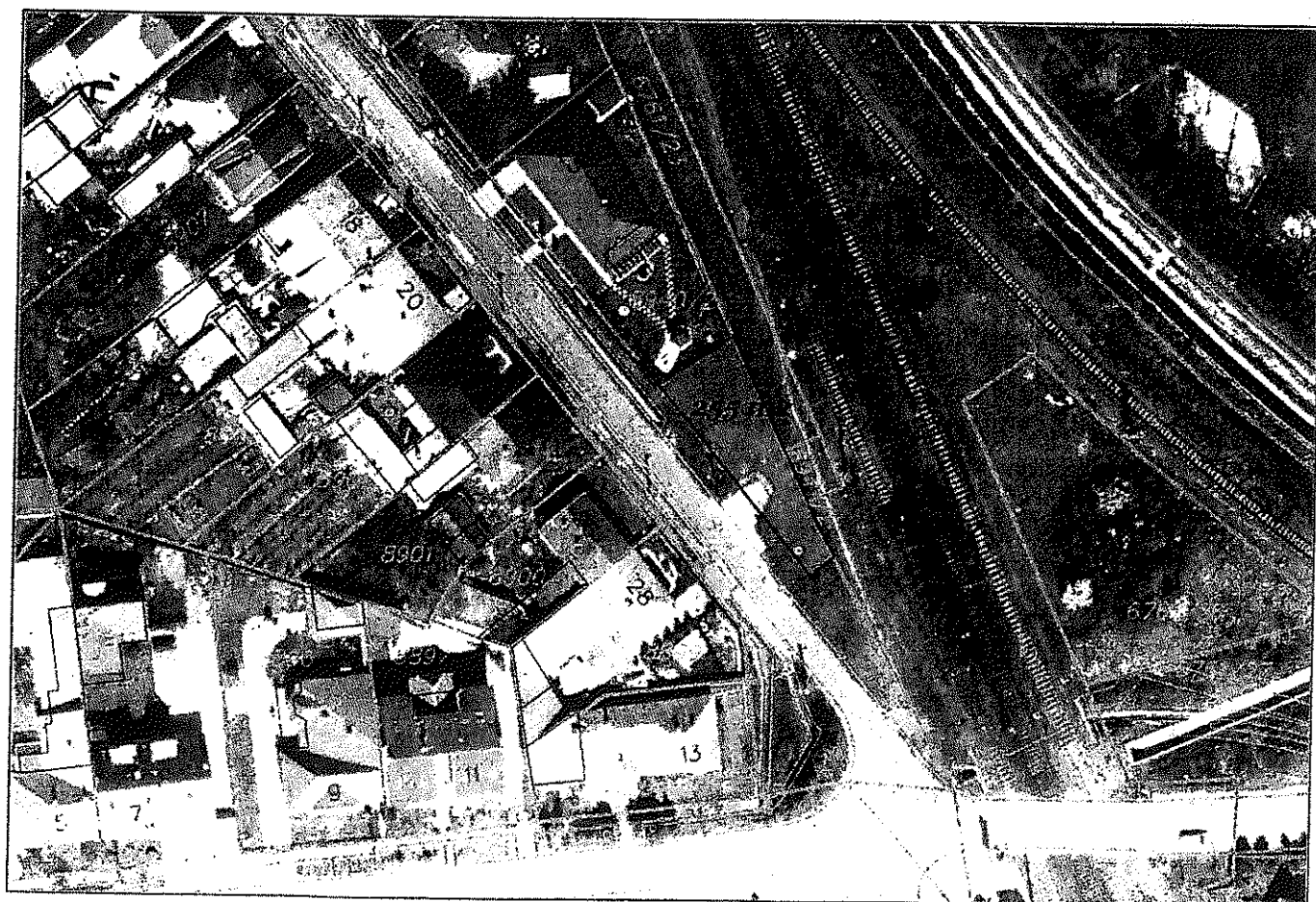
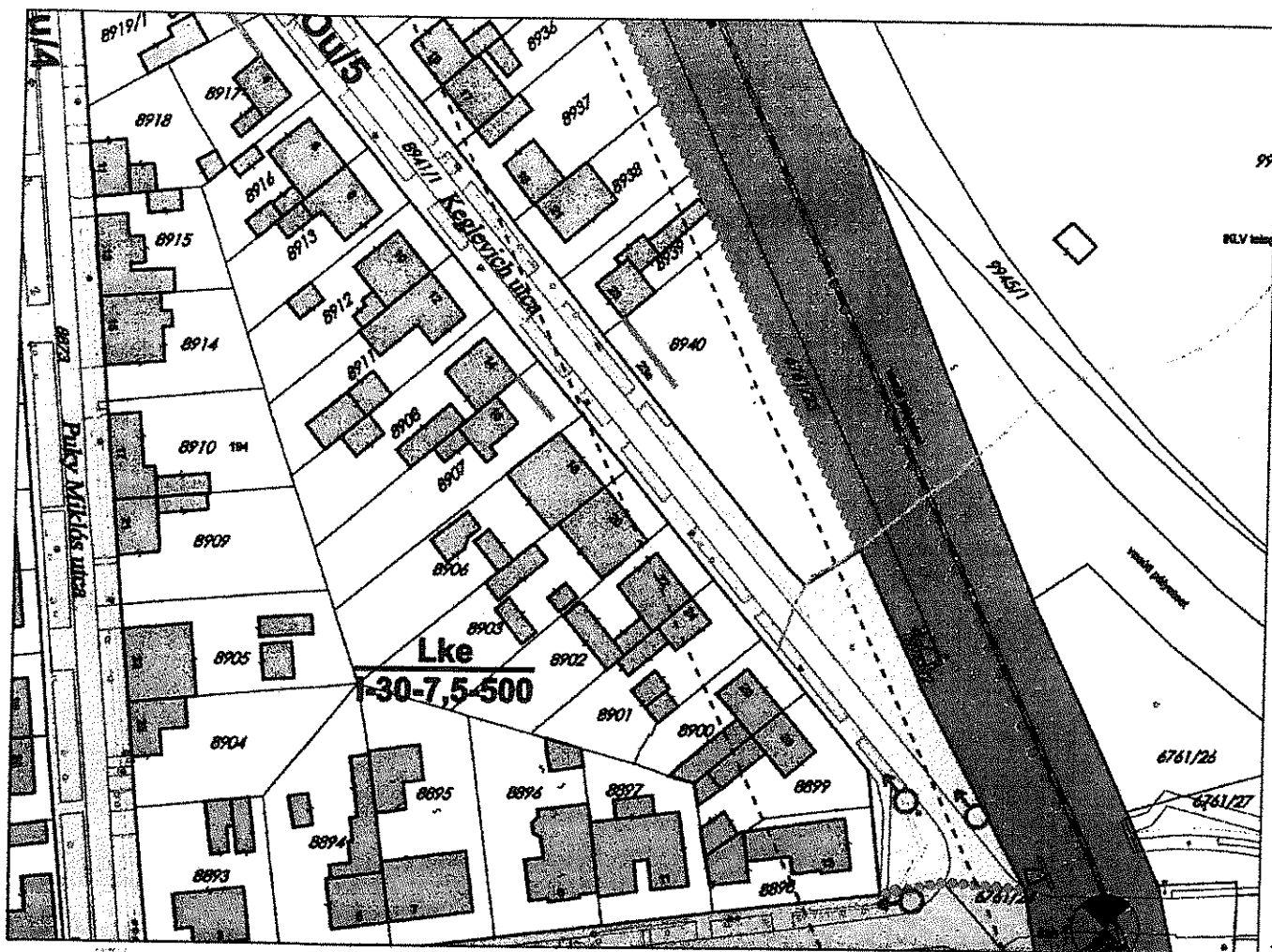
2015. január 26.

Tisztelettel:



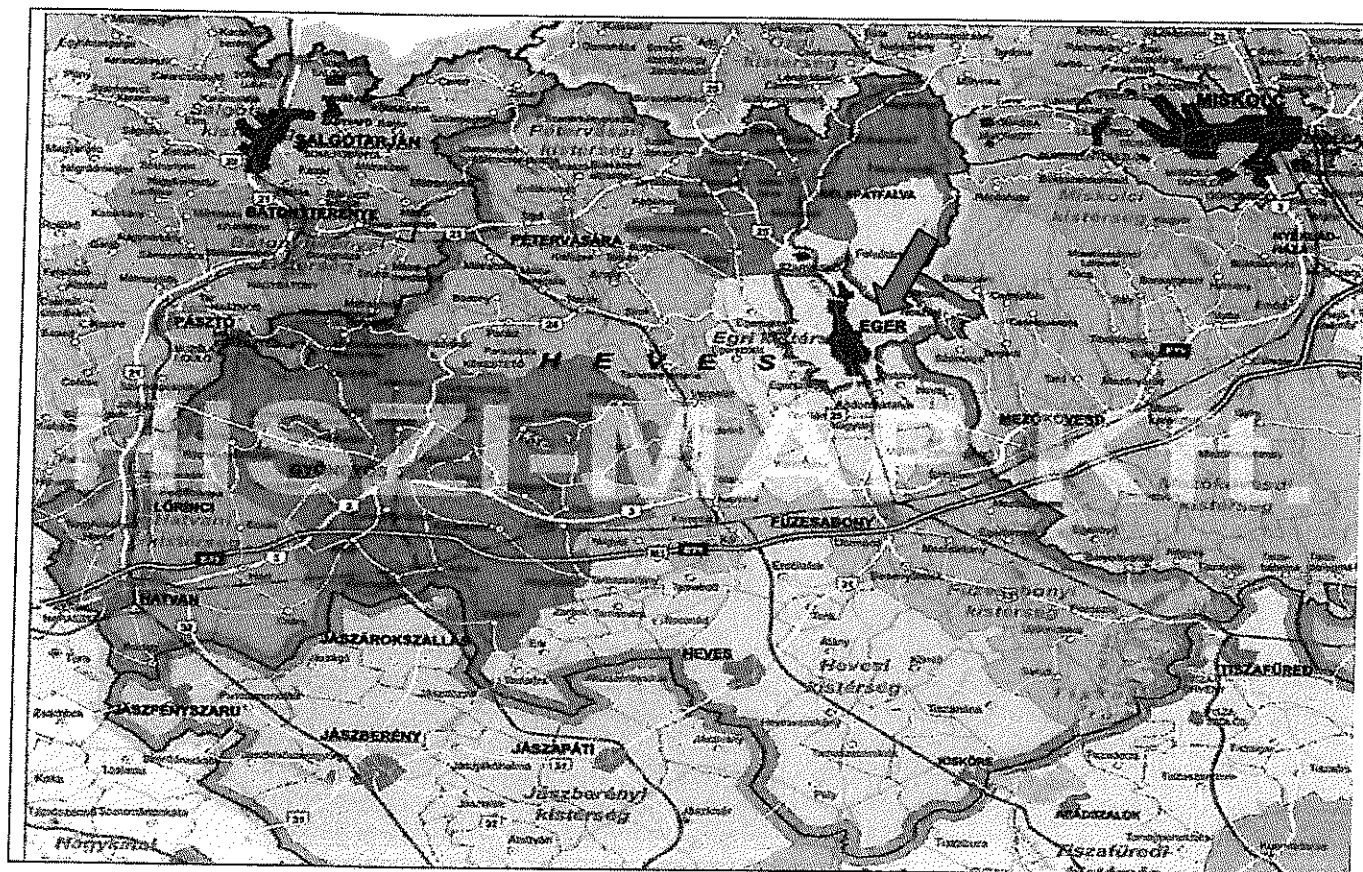
Szűcs Tamás

Vagyongazdálkodási Csoportvezető

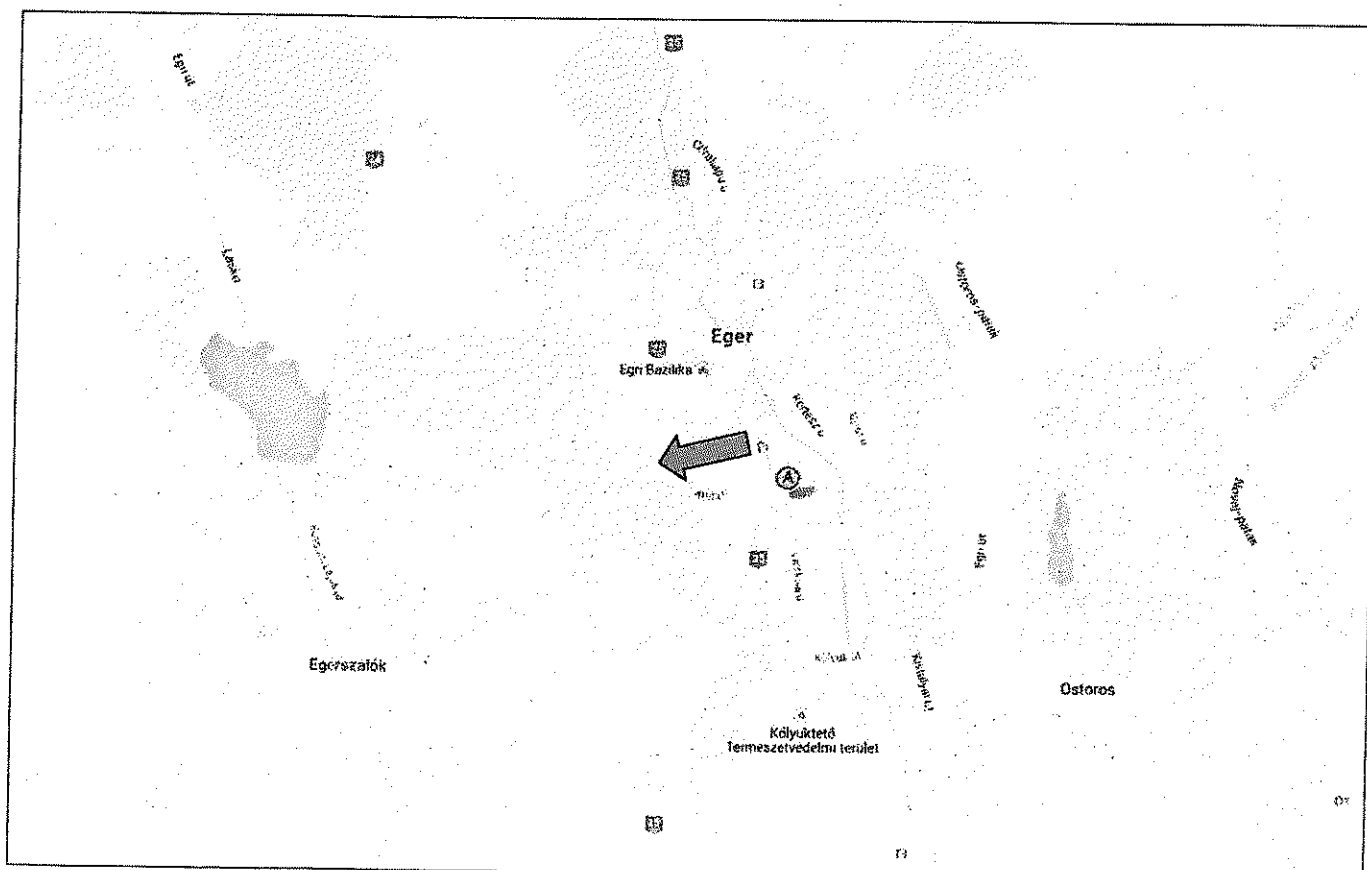


Ingatlan címe	3300 Eger Keglevich utca 8941/1 hrsz.
Hrsz	8941/1.

Megyetérkép

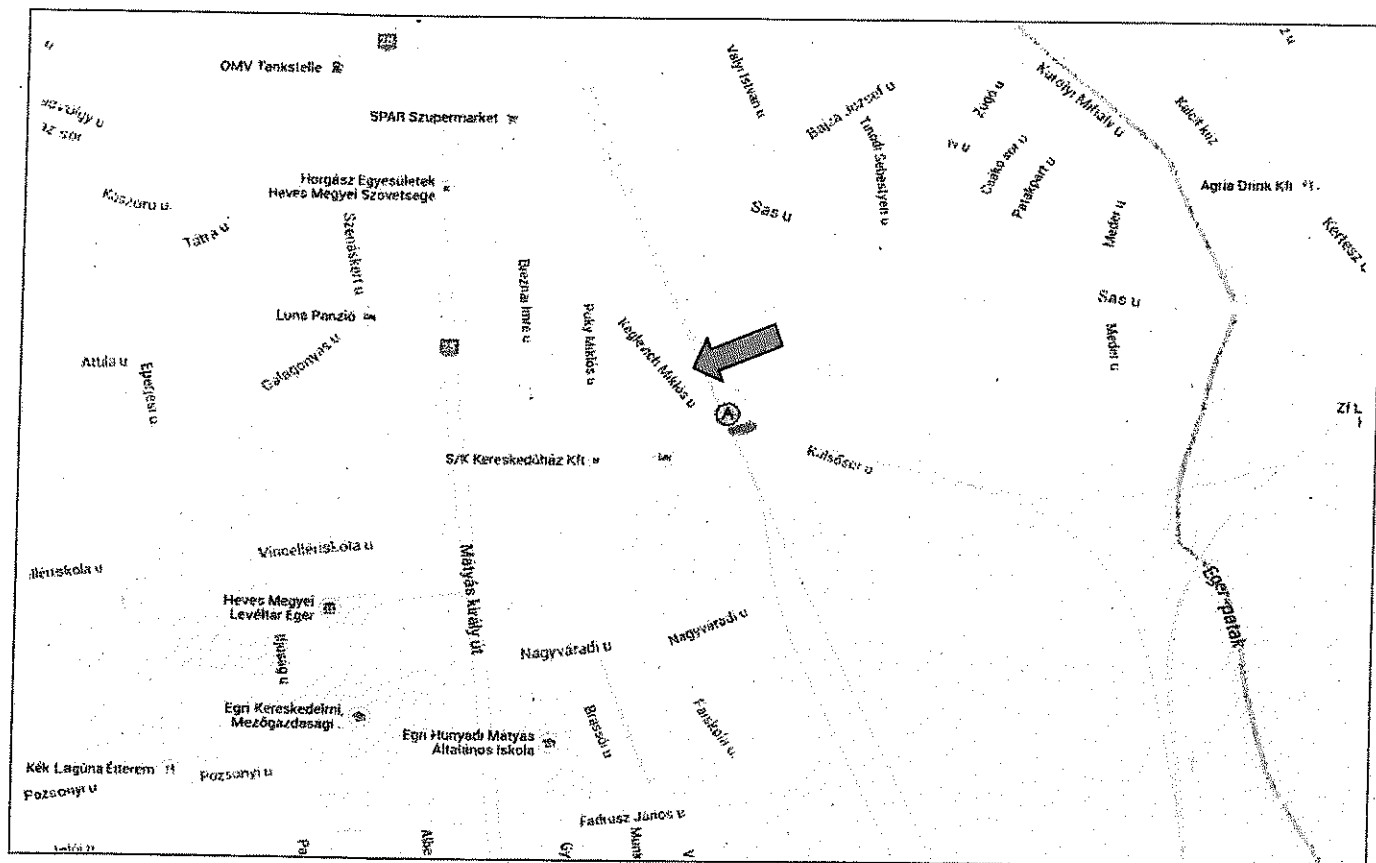


Településtérkép

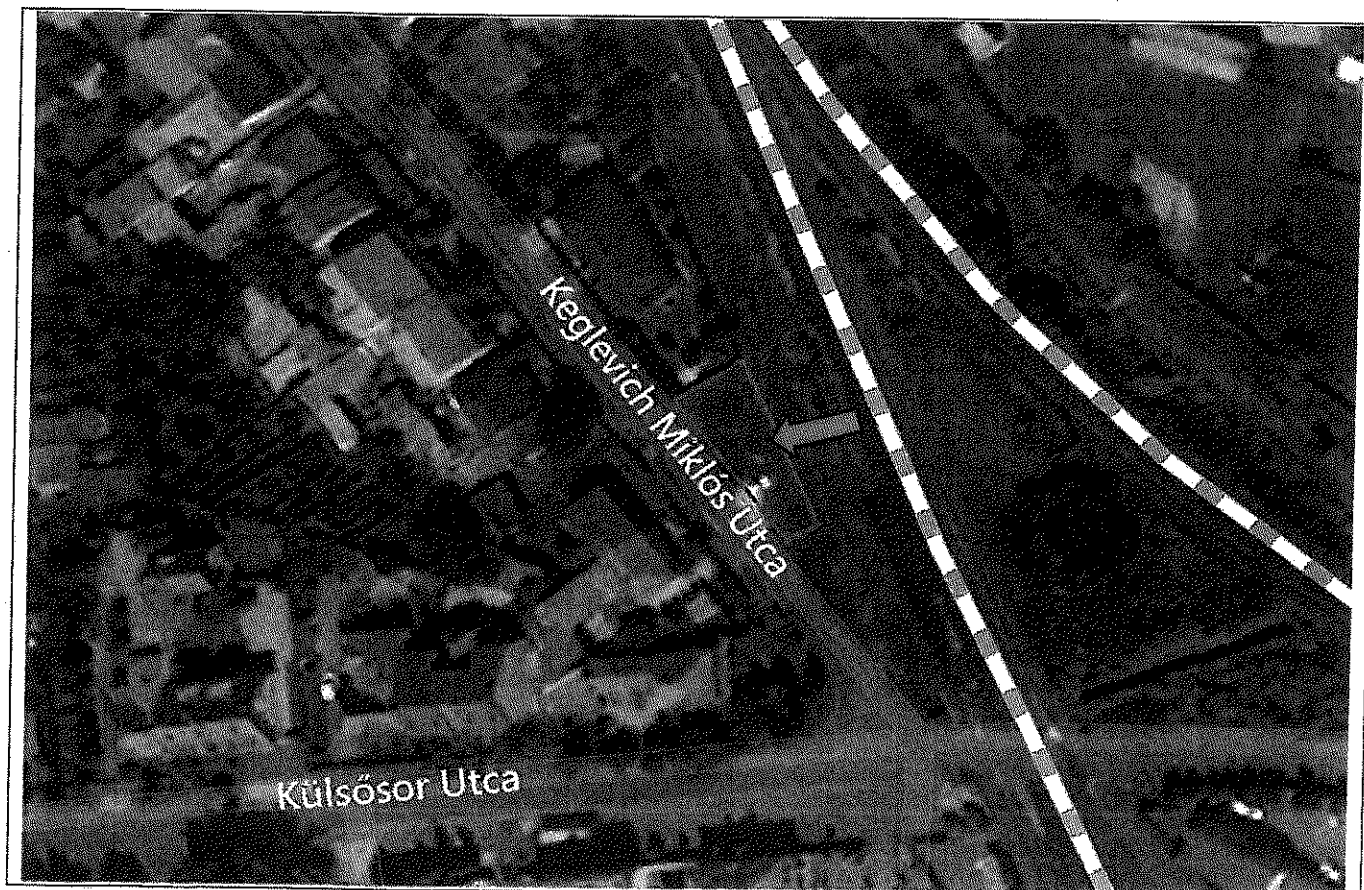


Ingatlan címe	3300 Eger Keglevich utca 8941/1 hrsz.
Hrsz	8941/1.

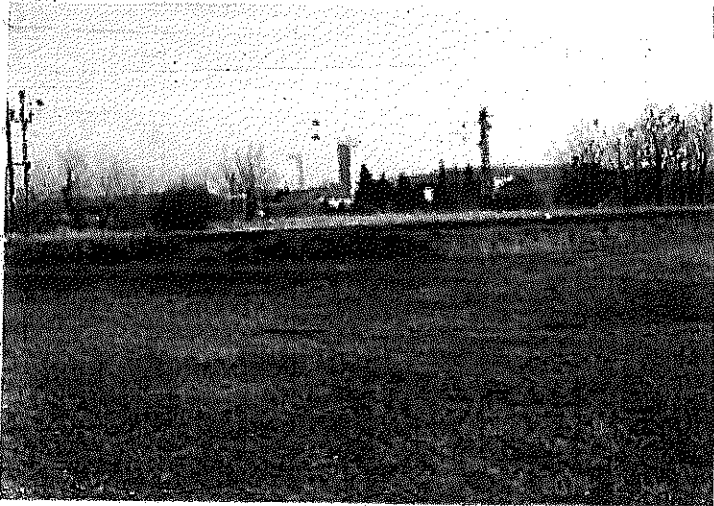
Térképrészlet



Műholdkép



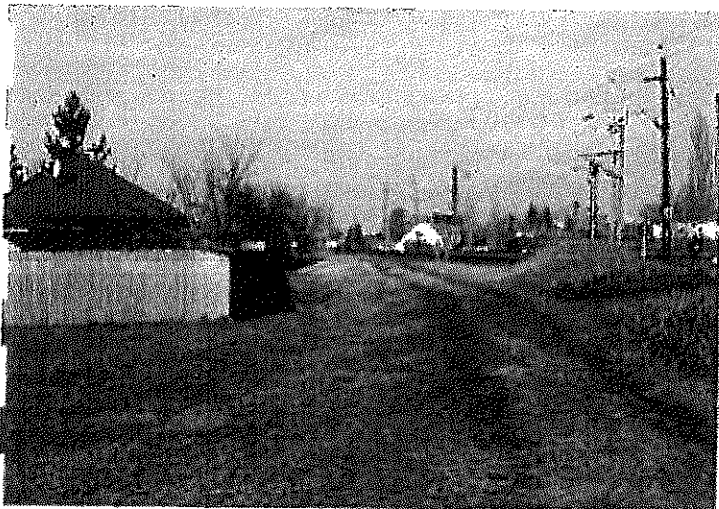
3300 Eger Keglevich utca 8941/1 hrsz.



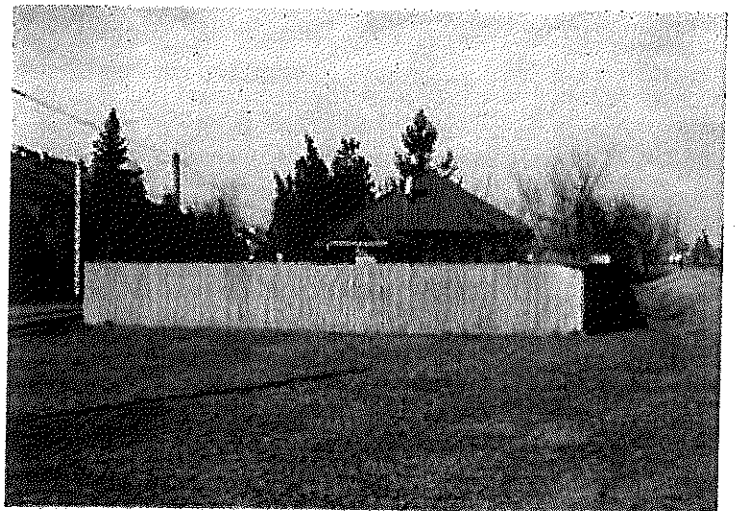
Telek



Telek



Telek, gyalog- és kerékpárút



Telek



Telek



Telek

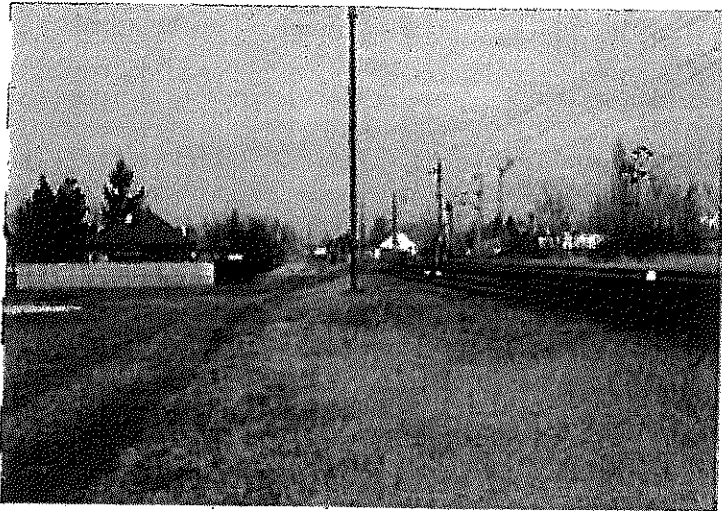
3300 Eger Keglevich utca 8941/1 hrsz.



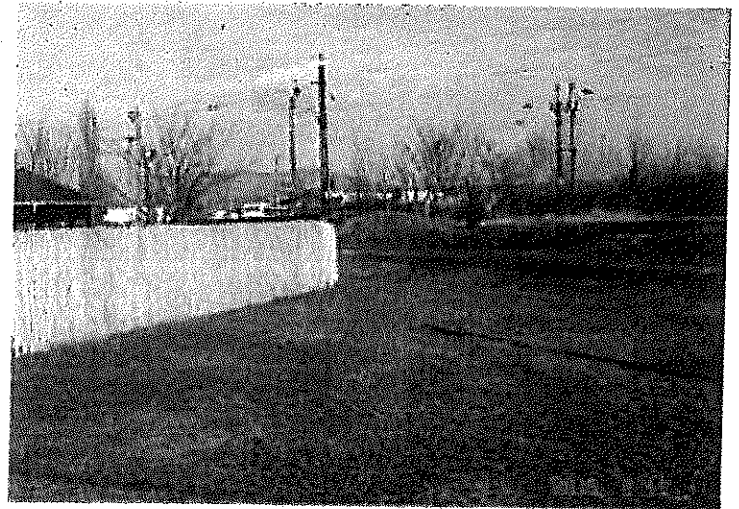
Utea



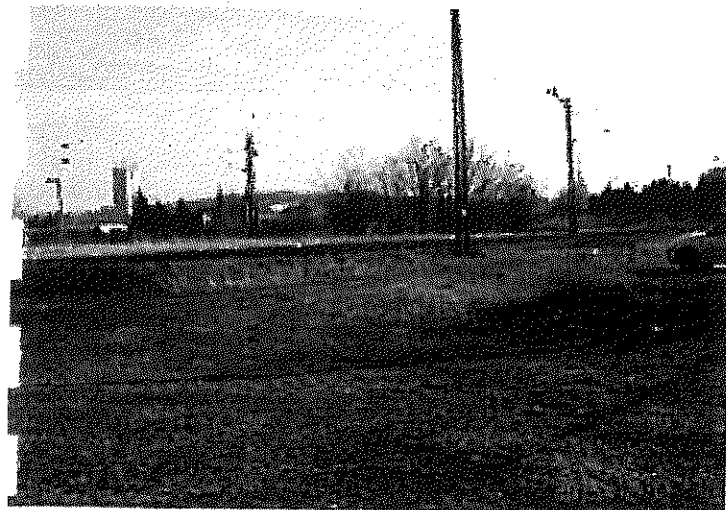
Utea



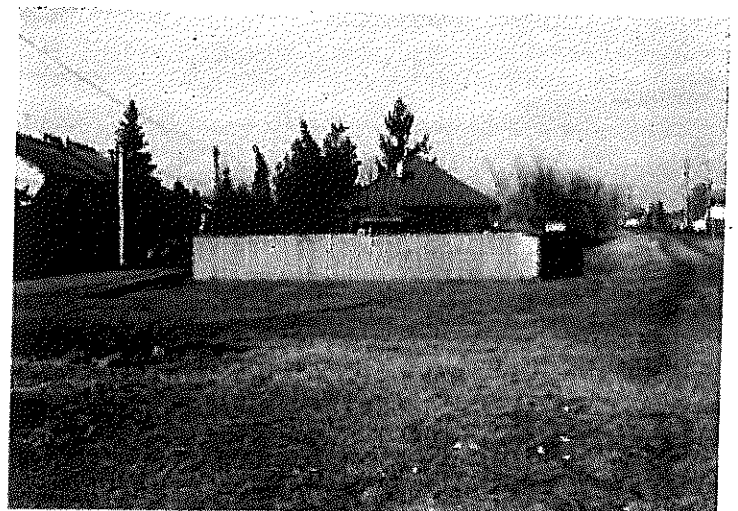
Vasúti pályatest



Telek



Telek



Telek