

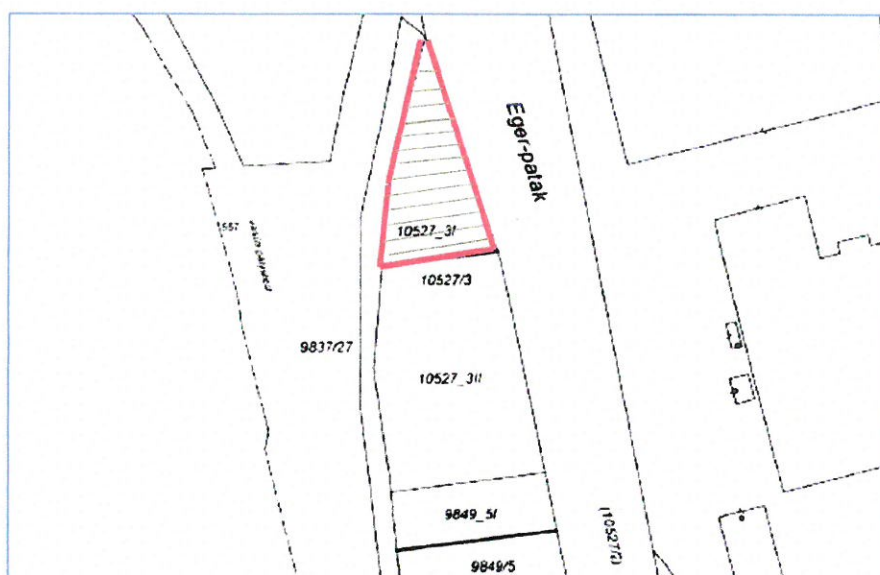


Matina Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, műszaki ellenőr

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 06-36/341-480 E-mail: f.matina@freemail.hu

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



EGER, DÉLI IPARTERÜLET 10527/3-I HRSZ-Ú BEÉPÍTETLEN TERÜLET INGATLANT ÉRINTŐ SZOLGALMI JOG VAGYONÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁHOZ

2019. JÚNIUS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	6
AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:	10
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:	11
A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI	12
AZ INGATLANRA VETÍTETT SZOLGALMI JOG ÉRTÉKE.....	13
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	14
TULAJDONI LAP	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített
EGER, DÉLI IPARTERÜLET 10527/3-I HRSZ-Ú
INGATLANT ÉRINTŐ SZOLGALMI JOG
 vagyonértékének meghatározásáról

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában foglaltak, valamint a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján 1./ Piaci összehasonlító adatok-

2./ Költség alapú-, illetve

3./ Hozamszámításon alapuló értékelés összevetése alapján került meghatározásra.

A szolgalmi jog mint vagyon értékű jog értéke a 2019. június 17-én megtekintett állapotban:

6.000.000,- Ft

azaz: Hatmillió forint.

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.
 - Az értékelés kizárólag a megbízásban megjelölt célra készült.
 - A dokumentum a Megbízó és Értékelő együttesen történő írásos hozzájárulása nélkül harmadik fél nem publikálhatja, részére vagy egészére történő hivatkozás más nyilvánosságra kerülő iratba, tájékoztató jelentésbe nem vonható be.
 - A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2019. június 17.

MATINA FERENC
 ingatlanvagyon-értékelő
 és közvetítő, műszaki ellenőr
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-1-30

Matina Ferenc
 Ingatlanvagyon-értékelő
 Névj. sz.: 4/2007.

ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítése, az Eger Megyei Jogú Város 3300 Eger, Dobó tér 2. Vagyongazdálkodási Iroda részéről érkezett megrendelés alapján került sorra.

A Megbízó tulajdonos tájékoztatása alapján az ingatlan területére, összekötő út építése céljára, szolgalmi jogot kíván létesíteni a 10493 hrsz-ú ingatlan javára. A megállapodás feltétele az érintett ingatlanrész szolgalmi jogának, mint vagyonértékű jog értékének megfizetése.

A megbízás - az ingatlanrészre jellemző piaci, fajlagos érték meghatározása – illetve ebből levezethetően annak szolgalmi jog, mint vagyonértékű jog értékének megállapítása.

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékecsclést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos részéről elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott ingatlanra vonatkozó általános megállapításokat, valamint a rendelkezésre bocsátott dokumentumban szereplő adatokat.

A beazonosításon túlmenően megvizsgáltam az ingatlan adottságait, állagát, műszaki, funkcionális jellemzőit, esetleges hasznosításának egyéb módját, valamint más értékbefolyásoló tényezőket.

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt értékmeghatározások háromféle módon közelíthetők meg:

- újraelőállítási érték,
- hozam érték, valamint
- forgalmi érték alapján.

Az **újraelőállítási érték** tükrözi, hogy az épület, építmény, a jelenlegi építési költségnormatívák és árviszonyok alapján mennyi, a létesítménnyel megegyező, vagy közel azonos anyagból, szerkezetekből, az eredetihez hasonló felszereltséggel történő, az értékelés idejére elkészült építési (bekerülési) költség.

Ezen értéket, az épületek állaga, használhatósági foka szerint arányosítani szükséges, melyeket a forgalmi viszonyok figyelembevételével, az érték növelő és csökkentő tényezők összevetésével korrigálásra kerülnek.

A **hozamértéken** alapuló értékelés alkalmazása során, az ingatlan értékeléséhez, megközelítő számítással meg kell határozni az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális

nettó éves bevételét és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 6,5 %-on kerül felvételre.

Az elmélet szerint az ingatlan értéke egyenlő a belőle származó hasznok (hozamok) az értékelés fordulónapjára diszkontált értékével.

A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszt) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

Forgalmi (piaci) érték azt az árat jelenti, amely összegért egy-egy vagyontárgyban, vagy vagyonjogban való teljes körű érdekeltség méltányosan, szerződés keretei között, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket is:

- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (adás-vétel) időszakában az érték nem változik jelentősen.
- A vagyontárgy vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése és lebonyolítása megfelelő nyilvánossággal történik.
- Átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- Adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, eladási kényszer, stb.) nem játszik szerepet az adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.

Használati érték: a könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik. Ezt a kétféle bevételi formát időben úgy lehet értelmezni, hogy ez megfelel a vagyontárgy hasznos élettartamának végéig feltételezett működési bevételek és az azt követő eladásból szerezhető összegek együttes nettó jelenértékének. Az érték folyamatos használatban érték kategória inkább egy nagyobb üzlet vagy vállalkozás

értékelése során használatos, nem pedig egyedülálló kisebb egységek/telek ingatlanok értékelése alkalmával.

Haszonélvezeti-, használati- és szolgalmi jog értéke:

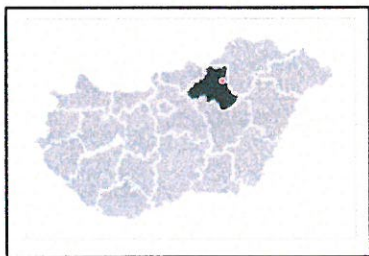
Abban az esetben fordul elő, mikor az ingatlan tulajdonosának tulajdonjogán kívül, valaki másnak is lesz valamilyen joga azon. A vagyoni értékű jog értékének kiszámításánál a vagyoni értékű jog egyévi értéke a kiindulási pont, ami a vagyoni értékű joggal terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részével egyenlő. A bizonytalan, határozatlan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egyévi érték ötszöröse.

A tulajdonos akaratának megfelelően - a vázolt földterület tulajdonjogának változatlan hagyása mellett - a terület használati jogát hivatalos formában rendezni kívánja. A rendezés alapját a bemutatott ingatlan használati-/szolgalmi jog értéke határozza meg. A klasszikus értelemben vett használati-/szolgalmi jog értékszámítás módszere az ingatlan jövedelemteremtő képességét veszi alapul. A mi esetünkben az ingatlanrészek arányát tekintve viszonyítási alapként történő figyelembevétele, nem lenne reprezentatív. Ennek megfelelően *a piaci összehasonlító adatok alapján, a jelenlegi használat figyelembevételével számított haszonélvezeti/ használati/ jog érték számítása alapján került a szolgalmi jog érték megállapításra.*

Ennek megfelelően a forgalmi értékre, a környezetre érvényes előírások figyelembe vétele alapján, *a piaci összehasonlító adatok összevetése alapján kerül meghatározásra.*

TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:

Eger - Heves megye - Észak-Magyarország



Eger Heves megye székhelye, a Bükk délnyugati lábánál, a tengerszint felett 180 m-re fekszik, Budapesttől mintegy 128 km-re. Elsősorban az Eger-patak völgye határozta meg a városszerkezetet, így észak-déli irányban 12 km hosszú, kelet-nyugati irányban pedig 3 km széles.

Vasúton legkönnyebben a Budapest-Miskolc fővonalról Füzesabonynál átszállva, illetve Budapestről gyorsvonattal lehet a városba érkezni. Közúton a 25-ös (Kerecsend-Eger-Ózd) és a 24-es (Eger-Recsk-Gyöngyös) számú főutakon, illetve számos nagyforgalmú mellékúton (M3-Füzesabony-Maklár-Eger; Gyöngyös-Verpelét-Eger; Miskolc-Répáshuta-Eger; Noszvaj-Eger; Mezőkövesd-Andornaktálya-Eger) érhető el. Ha az M3-as autópályán érkezik, Füzesabonytól Kerecsenden vagy Maklár-Andornaktályán keresztül érhető el.

Észak-magyarország egyik legjelentősebb idegenforgalmi központja, s egyben Eger Heves megye székhelye is. Heves megye székhelyeként közigazgatási centrum, egyházi központ, jelentős iskolaváros, az egri vár pedig nemzeti emlékhely. Az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő vonzó turisztikai élményt jelent az ide látogatók számára. Eger várost körülvéve lankáin szőlőtáblák jelzik, hogy bortermelő vidéken jár a vendég. Itt érlelődnek az országban a legismertebb borfajták egyikei: (Egri Bikavér, Egri Leányka). A város alatt fakadó melegforrások kedvező hatását már a törökök is felfedezték az 1600-as években és megépítették a ma is működő Török-fürdő-t.

Eger

Térkép: é. sz. 47°53'56 k. h. 20°22'29"

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 54 527 fő (2014)
Népsűrűség:	613,54 fő/km ²



Eger címere

KIVONAT A VÁROS KÖZELMÚLT TÖRTÉNETÉBŐL:

A második világháború utáni időszakban jelentős mennyiségű épületet emeltek városszerte. A 70-es évektől kezdve egymás után nőtték ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelházai. Még a Belvárost sem hagyta érintetlenül az új építészeti stílus: megépült a nagy Dobó téri áruház és új (azóta ismét átépített) külsőt kapott a Gárdonyi Színház is. A 80-as évekre elkészült a 25-ös főút Belvárost elkerülő szakasza, így a Széchenyi út déli szakaszáról, valamint a Belváros szinte valamennyi utcájából kitiltották a közforgalmat. (Egykor a Dobó szobor környékén még helyi járatok is közlekedtek.)

Az 1990-es évektől új, azóta is nagyjából folyamatos lendületű építkezések kezdődtek, elsősorban a külvárosokban. A Felnémet-Pásztorvölgyi, a Napsugár utcai lakópark, később a Kertész út déli részén kezdődött építkezések felfrissítették a várost. Több nagy volumenű építkezés is zajlott: a két Makovecz Imre által tervezett épület (Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium, Bitskey Aladár Uszoda), illetve a Felnémet és Eger között épült bevásárlónegyed több nagy áruházzal. Elkészült a déli elkerülő út, amellyel párhuzamosan sokat fejlődött az Egri Ipari Park is.

Városrészek

- *Almagyar* – A város keleti oldalán található domb, Eger legelegánsabb része. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több tanszéke és kollégiuma.
- *Almár* – A legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házakkal.
- *Belváros* – Eger Belvárosát gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének, ami nem áll távol a valóságtól. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a többszáz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Főiskola főépülete is.
- *Berva lakótelep* – Az egykori egri Finomszerelvénygyár dolgozóinak épített lakótelep Felnémet északkeleti részén található. Ide épült az egyik dohányipari cég logisztikai központja.
- *Cifra hóstya* – A Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltó Múzeum, valamint Vitkovics Mihály szülőháza.
- *Csákó* – Egykori neve Szent István-város. Csendes kertvárosi negyed, jórészt nagyobb lakóházakkal. Nyugati oldalán van az egri vasútállomás.
- *Érsekkert* – Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Nem túl rég töltötték fel vízzel a kert északnyugati részén található, hangulatos kis tavat, 2003-ban készült el a Klapka út melletti részen a zenepavilon (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). A délnyugati részébe sportlétesítmények épültek, többek közt a Dr. Kemény Ferenc Sportcsarnok is ott található.
- *Felnémet* – A múlt század második felében Egerhez csatolt település megőrizte falusias jellegét. Valaha itt volt a (mai nevén) Felsőtárkányi Állami Erdei Vasút végállomása.
- *Felsőváros* – A rendszerváltás előtt Csebokszári lakótelep néven elhíresült városrész, elsősorban négy- és tízeemeletes épületekkel. Itt él Eger lakosságának mintegy harmada. Három középiskola is épült itt (Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskola, Neumann János Közgazdasági Szakközépiskola és Gimnázium, Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskola). Egyre több embert vonz ide az utóbbi években a közte és Felnémet közt épült bevásárlónegyed.
- *Hajdúhegy* – Az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed.
- *Hatvani hóstya* – A városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házakat találhatók. Itt van Eger egyetlen református temploma, valamint a városi stadion is.

- **Ipari park** – A rendszerváltás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt.
- **Károlyváros** – Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár, az Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre.
- **Lajosváros** – Eger déli városrésze, több középiskola (Szilágyi Erzsébet Gimnázium; Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Vendéglátóipari Szakközépiskola, Szakmunkásképző Iskola) és kollégium épült ide. Nagy része kertvárosi jellegű, sok emeletes házzal.
- **Maklári hóstya, Tihamér** – Az utóbbi 10-15 évben indult fejlődésnek; a legtöbb új épülettel (nagyreszt társasházakkal) rendelkező városrészek egyike. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.
- **Pásztor-völgy** – Fiatal kertvárosi negyed Felnémettől nyugatra. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Makovecz Imre tervezte.
- **Rác hóstya** – A Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében van a borkombinát.
- **Szépasszonyvölgy** – Országos hírnű pincék vannak itt. Az egri borvidék egyik legismertebb helye.
- **Tetemvár** – Állítólag az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. Szintén kertváros.
- **Vár** – Eger legrégebbi, történelmi nevezetességű része.
- **Vécseyvölgy** – Az Almagyar-domb északi lejtőjének alján fekszik, ugyancsak kertváros. Keleti részében lakóparkok épülnek. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:

Az értékelés a Déli ipari terület városrészén, a vasúti pályatest és az Eger patak közti részen található.

Szomszédságában egyrészt a vasúti pályatest, az Eger patak, illetve ipari ingatlan található.

Területi fekvése:

Kissé mély fekvésű, közel sík terület.

Megközelíthetősége:

Nehezen megközelíthető az említett szomszédos területek felől, illetve csak a külön tulajdonú ipari területről

Beépítettsége:

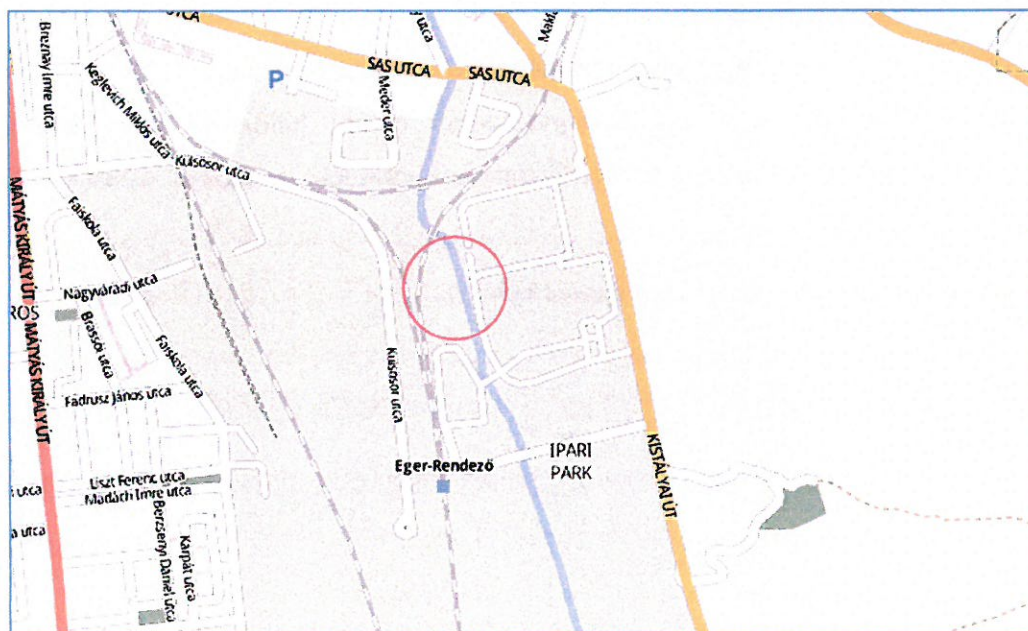
Az értékmeghatározás beépítetlen területre vonatkozik.

Közműhálózat:

Nincs.

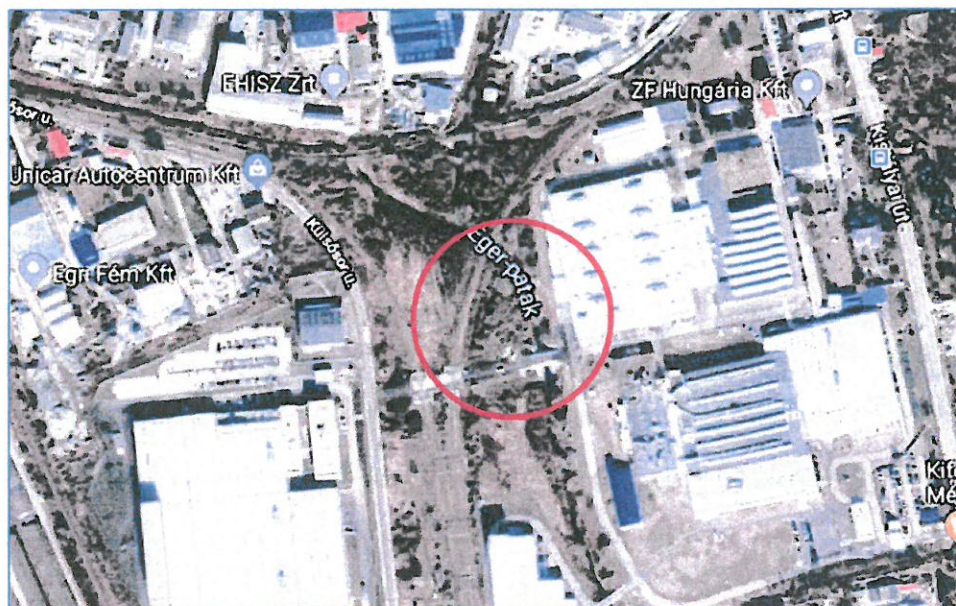
Kerítettsége:

Kerítetlen terület.



INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.:	10527/3
Az ingatlan címe:	Eger, Déli Iparterület
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Terület:	7.091 m ²
Érintett terület	2.147 m ²
Tervezett/értékelt terület	1 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.
Terhelések:	tehermentes ingatlan



A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Fekvés	gyengébb	3	gyengébb	15	gyengébb	10	gyengébb	15	gyengébb	15
Terület m ²	2716	0	7222	15	21958	20	4133	5	11552	15
Közművek	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0
Állapot	beépítetlen	10	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	10	beépítetlen	0
Kínálati ár(eFt)	29 700	-5	60 000	-5	203 000	-5	40 000	-5	92 500	-5
Fajlagos ár (Ft)	10 935		8 308		9 245		9 678		8 007	
Korrekció össz:		8		25		25		25		25
Korr. fajlagos ár	11 810		10 385		11 556		12 098		10 009	

Átlagos fajlagos érték földterületre (Ft/m ²):	11 172
--	--------

Fajlagos érték korrekciózása ingatlan haszonélvezeti/használati jog értékének meghatározásához

	területe (m ²)	Ft	Kerekítve
Földrészlet piaci értéke (Ft) hrsz: 10527/3-I	2 147	23 985 400	
Földrészlet piaci értékének haszonélvezeti/használati jog egy évi értéke a piaci érték egyhuszad része		1 199 270	
Földrészlet piaci értékének haszonélvezeti/használati jog határozatlan idejű értéke, az egyévi érték ötszöröse.		5 996 350	6 000 000 Ft

A vagyoni értékű jog értékének kiszámításánál a vagyoni értékű jog egyévi értéke a kiindulási pont, ami a vagyoni értékű joggal terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részével egyenlő. A bizonytalan, határozatlan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egyévi érték ötszöröse.

MATINA FERENC
 ingatlanvagyon-értékelő
 és közvetítő, műszaki ellenőr
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-1-30



AZ INGATLANRA VETÍTETT SZOLGALMI JOG ÉRTÉKE


A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével a bemutatott ingatlanrész szolgalmi jog vagyonértéke

6.000.000,- Ft

azaz: Hatmillió forint összegbe határozom meg.

Eger, 2019. június 17.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30




Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

- Az ingatlan értéke per- igény és tehermentes állapotra vonatkozik.
- A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.
- Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt értékessé, vagy kevésbé értékessé teszik. Az ilyen tulajdonságokért, vagy azok műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelőséget nem vállalok.
- A rendelkezésre bocsátott ingatlan-nyilvántartási dokumentumot valódi és hitelesként került figyelembe véve. A csatolt mellékletek segítenek a bemutatott ingatlan elképzelésében, annak jogi, műszaki, kül- és beltéri megjelenési formáját vizuálisan megjeleníteni.
- A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartom, de a valódiságáért a jelenlévő Tulajdonos szavatol.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelés kerül feltételezésre.
- A szakvéleményben meghatározott minden megállapítás a teljes ingatlanra vonatkozik, annak bármely arányosítására, vagy érdekeltség szerinti megosztására nem alkalmas.
- Az értékbecslő nyilatkozik, hogy érdekeltsége - az értékelt ingatlanra vonatkozóan - annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Javadalmazása nem függ egy előre meghatározott érték jelentéstől, vagy az érték olyan eléréséről, amely kedvez valamely ügyfél ügyének. A vállalási díj ajánlattétel során került meghatározásra, amelyet a Megrendelővel előre írásban rögzítettünk.
- Az értékbecslő nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezzen. Ennél fogva értékcsökkenésre sem történt utalás. A Megbízó tájékoztatásra került, hogyha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2019. június 11.



Matina Ferenc

Mellékletek: Változási vázrajz
Tulajdoni lap másolat

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-30

Sas Béla földmérő mérnök Igazságügyi Szakértő Földmérés és Térképészet / Ig. szám: SZ 270121 Eger Város
3300 Eger, Mindszenty Géza utca 13/A Telefon: 06/20-9862662, 36/318-973 belterület

Munkaszám: Eg-10527_3/2019

TERVEZET

Asz. sz.:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 9849/5, 10527/3 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséhez

Méretarány: 1:2000

EOV

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt										Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Helyrajzi szám	AK	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet			
	jel	Műv. ág	ha	m ²				jel	műv. ág	ha	m ²					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
9849/5	--	kivett üzem.	--	1	8580	--	9849/5-I	kivett üzem.	--	--	--	1409	--			
10527/3	--	kivett üzem.	--	--	7091	--	9849/5-II	kivett üzem.	--	1	7171	--	--			
		kivett üzem.	--	--			10527/3-I	kivett üzem.	--	--	--	2147	--			
		kivett üzem.	--	--			10527/3-II	kivett üzem.	--	--	--	4944	--			
Összesen:	--	--	--	2	5671	--	--	--	--	2	5671	--	--			

A változás adatainak megfelelően
történt:

Készítette: Eger 2019. június 15.

Sas Béla
Készítő: Mészáros

SAS BÉLA ÉV.
Földmérő mérnök, geodéziai szakmérnök
Aláírás: 2019. június 15. 13:30
Munkaügyi nyilvántartási szám: 2019/00130
Munkaügyi nyilvántartási szám: 2019/00130
Munkaügyi nyilvántartási szám: 2019/00130
Munkaügyi nyilvántartási szám: 2019/00130

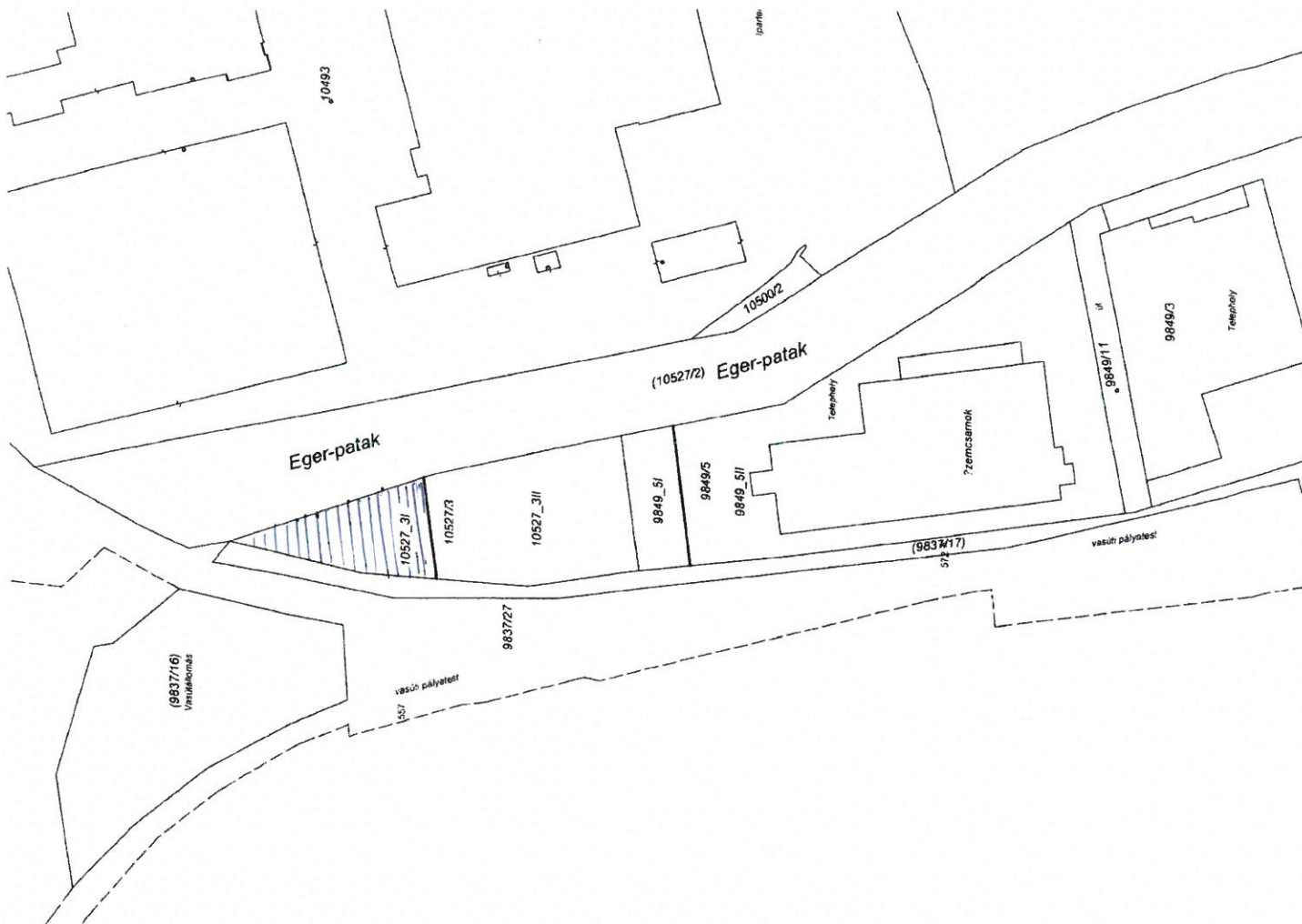
A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésétől
számított egy évig hatályos.

Eger 2019. hó nap

Ing. rend. min. sz.

P.H.
(munk. n.)

Zárókérdő



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járati Hivatal

3301 Eger Barátok F u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok

Mégrendelés száma: 30005/27725/2019

2019.05.08

Szektor : 53

EGER

Balterület 10527/3 helyrajzi szám

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett maghasználat	min. s	terület ha m2	kat. t. j.év. k. fill.	alapr. t. j.év. k. fill.	adatok kat. t. j.év. k. fill.
Kivett használati terület	0	7091	0.00		

1. bejegyzés határozat: 46911/2004.11.02
Alrészlet és területváltozás digitális térképfelvételek alapján.

2. bejegyzés határozat: 55496/2016.11.22
Védőterület
- ivóvízvezeték védőterülete.

LEÍRÁS

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényesítés: 34719/2005.03.17
jegy: tulajdoni hányad
jegyzés: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JÓSEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Duhó tér 2
térkép: 15379841

LEÍRÁS

NEM TARTALMAZ MEGJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap