

# Ingatlan Eger

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő iroda

**Piaci érték meghatározása**

**3300 Eger Ostorosi út**

**Hrsz: 10293/3**

**Megbízó: Damedrion Kft**



Készítette:

**Ingatlan Eger Kft**

Az értékbecslés fordulónapja:

**2019. január 7.**

*Heves Megyei Ingatlanvagyon-értékelő Névjegyzék száma: 5/2010*

*Szakmai tagság:*



*Felelősség biztosítás:*



## TARTALOMJEGYZÉK

1.0	Bevezetés
1.1	Értéktanúsítvány
1.2	Fontosabb tények és következtetések
2.0	Megbízás
2.1	Megbízó
2.2	Megbízás célja
2.3	Az ingatlan azonosítása
2.4	A feladat meghatározása
2.5	Az ingatlan hasznosításának módja
2.6	A szakvélemény feletti rendelkezési jog
2.7	Az értékelés fordulónapja
2.8	Feltételezések és korlátozó feltételek
2.9	A felhasznált adatok forrása
2.10	A helyszíni szemle
3.0	Leírások
3.1	Az ingatlan környezeti ismertetése
3.2	Az ingatlan megközelíthetősége
3.3	Az ingatlan közintézményi ellátottsága
3.4	Az ingatlan közművesítettsége
3.5	Földterület ismertetése
3.6	Épület ismertetése
4.0	Értékbecslés
	Ingatlanpiaci körkép
4.1	Az ingatlanértékelési eljárás
4.2	A piaci érték definíciója
4.3	A hitelfedezeti érték definíciója
4.4	Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés
4.5	Költségalapú módszeren (nettó pótlási költségen) alapuló megközelítés
4.6	Hozamszámításon alapuló megközelítés
4.7	Egyeztetés és végső értékbecslés
5.0	Melléklet
-	Számítási táblázatok
-	Tulajdoni lap
-	Térképmásolat
-	Fényképfelvételek

**1. 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése:	kivett közút
Település:	Eger
Utca, házszám:	Ostorosi út
Irányítószám:	3300
Hrsz:	10293/3

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) neve, tul.hányad:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt jog:	tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

teljes telekterület (m2):	1 776
Érintett telekrész hozzávetőleges területe (m2):	570

**ÉRTÉKEKELÉS**


Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszerrel
Értékelés fordulónapja:	2019. január 7.
Megbízó neve:	Damedrion Kft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Megállapított fajlagos érték telekrészre:	5 130 Ft
---	----------

**A megállapított értékek ÁFA tartalma a törvényi előírásoknak megfelelően.**

Eger, 2019. január 9.

  
Hegyváriné Szél Eszter  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Njsz. 173/2006; 4/2011

  
Hegyvári Zoltán  
Ingatlan értékelő  
Njsz: 14/2007

**INGATLAN EGER**  
Ingatlan Forgalmazó és Értékbecsülő Kft.  
3300 Eger, Almási Pál utca 59.  
Adószám: 12421509-2-010  
Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság  
Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság  
Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság



**1. 2. FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

Az ingatlan helye:	3300 Eger Ostorosi út
Az ingatlan helyrajzi száma:	10293/3
Az értékelés fordulónapja:	2019. január 7.
Földterület, m2:	1 776
Művelési ág :	kivett közút
Értékelt alapterület, m2:	~570

**Összesített értékek:**

Végső érték telekrészre:

**5 130 Ft**

azaz ötezerszázharminc forint négyzetméterenként

Értékelés érvényessége:	90 nap
Forgalomképesség:	forgalomképes

**2. 1. MEGBÍZÁS**

a Damedrion Kft, mint Megbízó, megrendelte az Ingatlan Eger Kft-től (3300 Eger, Almási Pál u 59.) a 3300 Eger Ostorosi út Hrsz 10293/3-on található ingatlan megosztás után kialakuló tulajdonrészének fajlagos ár értékének meghatározását.

A megbízás a Hrsz 10293/3 ingatlan megosztásával érintett ~ 570 m2-es ingatlanrészére vonatkozik.

**2. 2. A MEGBÍZÁS CÉLJA**

Az ingatlanértékelés értékmegállapításhoz készült. A szakvélemény ennek a megbízásnak megfelelően készült el 3 példányban (1 pld. irattári).

Az elkészült szakvéleménnyel kizárólag a Megbízó rendelkezik. A szakértő feladata volt az ingatlan együttes értékeit rögzítő szakvélemény összeállítása az előzőekben és az alábbiakban körülírt keretfeltételek között rendelkezésre álló, illetve feltalálható információk alapján a leírt módszerek alkalmazásával.

**2. 3. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA****Hrsz: 10293/3****Széljegyen lévő bejegyzések**                      nincs bejegyzés**A tulajdoni lap I. részén lévő bejegyzések**

Az ingatlan adatai:

kivett közút                      1776 m2

**2. sorszám:**

bejegyző határozat:                      46/1995.01.31.

Alrészlet és területváltozás digitális térképalakítás folytán.



**A tulajdoni lap II. részén lévő bejegyzések****1. sorszám:**

bejegyző határozat: 46/1995.01.31.  
tulajdoni hányad: 1/1  
jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata  
cím: 3300 Eger Dobó tér 2.

**A tulajdoni lap III. részén lévő bejegyzések****1. sorszám:**

bejegyző határozat: 46/1995.01.31.  
bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés a 10293 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

**2. sorszám:**

bejegyző határozat: 65313/2012.11.22.  
Terhelés: VezetékJog  
62 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint  
jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft  
cím: 3525 Miskolc Dózsa György u 13

**Az ingatlan adatait a 2019.01.09 -én kiadott Tulajdoni lap alapján rögzítettük.**

**2.4 A FELADAT MEGHATÁROZÁSA**

A Megbízó az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel szemben az alábbi tartalmi követelményeket támasztotta:

- helyszíni szemle és dokumentumok alapján feltárni a terület hasznosítási lehetőségét
- a felépítmény méreteire vonatkozó adatok meghatározása,
- a közműellátás helyzetének állapotát ismertetni,
- ismertetni a felépítmény műszaki állapotát az új állapot százalékában,
- a környék infrastrukturális ellátásának bemutatása,
- a környék ingatlanpiaci helyzetének ismertetése.

**2. 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA**

A vizsgált ingatlan közút (parkoló, út, udvar) hasznosítású.

**2. 6. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG**

A megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalkozási díj kiegyenlítését követően használhatja fel.

**2. 7. AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA**

A jelen piaci értékelés fordulónapja: **2019. január 7.**

**2.8 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lapra és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek, hacsak a jelentésben ezt külön nem jeleztük. A méretek és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk a Megbízó adatszolgáltatása alapján és az ingatlan nyilvántartási adatokból.

Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Az ingatlanértékelési mellékletként becsatolt rajzok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ha a jelentésben másként nem szerepel, az értékelők veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztalták. Az értékelő szakembereknek nincs tudomásuk ilyen anyagok jelenlétéről. A ingatlanértékelő szakembereknek nincs meg a képzésük arra, hogy felismerjék az ilyen jellegű anyagokat.

Az ilyen anyagok jelenléte (azbeszt, karbamid-formaldehid habból készült szigetelés) vagy más potenciálisan veszélyes anyagok befolyásolhatják az ingatlan értékét. Javasoljuk egy ezen a területen képzett szakértő megbízását, ha a Megbízó ezt szükségesnek tartja. Az értékelésnél nem vizsgáltuk a talaj szennyezettségét.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Ezen ingatlanértékelő jelentés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Az Ingatlan Eger Kft ezennel a legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, amelyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határozzák meg, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései; véleményei, következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Értékelésünk alapja a TEGOVA (The European Group of Valuer's Associations) az Értékelők Szövetségének Európai Csoportja; az IVSC (International Valuation Standards Committee), Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság, valamint a vonatkozó PM rendeletben előírtak.

## 2. 9. A FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA

A helyszínen rendelkezésünkre bocsátott iratanyagok, a helyszíni szemlén résztvevők által elmondottak. Adatszolgáltatásként a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az:

- tulajdoni lapot
- megosztási rajzot

Az értékeléshez használt ingatlanra vonatkozó összehasonlító értékeket internetes hirdetési portálokról és a saját adatbázisunkból gyűjtöttük.



## 2.10. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottunk.

A helyszíni bejáráson a Megbízott értékbecslője vettek részt.

Megbízó képviselőjével az ingatlant bejártuk és a műszaki állapot megállapításához szükséges információkat, adatokat beszereztük.

A szemrevételezéses diagnosztika módszerrel a lakóépület és építmény szerkezeti felépítésére, állapotára így megfelelő támpontot kaptunk. A bejárás során fényképfelvételeket készítettünk, melyek a jelen szakvélemény mellékletét képezik.

## 3.1. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETI ISMERTETÉSE

Eger város Heves megye székhelye, Észak-Magyarország második legnépesebb, és egyik legszebb történelmi városa. Jelentős oktatási és kulturális központ számos világhírű múzeummal és műemlékkel, melyek közül kiemelkedő az egri vár. Eger a Mátra és Bükk hegység között, az Eger patak völgyében, közvetlenül a Bükk hegység délnyugati lábánál fekszik. Közel 60 000 (2009-ben 56 429) fő lakosa van. Az Északi-középhegységet és a Bükk hegységet a Mátrától elválasztó dombvidéken, a Bükk Dél-Nyugati lábánál az Eger patak völgyében fekszik. Észak-Magyarország idegenforgalmi központja, középkori váráról, barokk műemlékeiről, termálvizéről, a környék hegyein termő borairól nevezetes.

Eger jelentős oktatási és kulturális központ. A várost iskolavárosként is szokás emlegetni, mivel főiskolája mellett 18 középfokú és 13 alapfokú oktatási intézménynek ad otthont, illetve 19 óvoda is található itt. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar bortermelők közé tartozik.

Eger a művészeti és történelmi értékek egyik leggazdagabb városa, utcái, terei nyitott könyv lapjaiként tárulnak fel a járókelők előtt. Barokk jellegű történelmi belvárosát a XVIII. században élt nagy műveltségű katolikus egri püspökök alakították ki, kiknek igényes elképzeléseit kiváló osztrák, német, olasz származású tervezők és építőmesterek a nagyszerű egri mesteremberekkel együtt valósították meg. Eger történelmi múltjával – adottságainak köszönhetően - a borkultúra is szervesen összenőtt. A várost körbeölelő napsütötte lankákon érlelődik a „borok fejedelme” az Egri Bikavér. A Szépasszony-völgy hangulatos pincesorai, csárdái és rendezvényei kitűnő szórakozási lehetőségeket biztosítanak az idelátogatóknak. Borászaink büszkéik díjnyertes boraikra: az Egri Bikavérre, az Egri Leánykára és egyéb kiváló minőségű boraikra. Eger évszázadok óta az észak-magyarországi régió egyházi, oktatási és kulturális központja.

A város híres melegvízű gyógyfürdőjéről: az Egri Strand és Termálfürdő a város szívében nyújt a család minden egyes tagjának felüdülést. Medencéit hazai és külföldi turisták ezrei látogatják szívesen, de a mozgásszervi betegségekben szenvedők is találnak bajaikra enyhülést és gyógyulást. A gyógyforrások környezetében található az ország egyik legszebb fedett uszodája – a Makovecz Imre által tervezett – Bitskey Aladárról elnevezett uszoda. A város idegenforgalmában a konferenciaturizmus is jelentős szerepet játszik, melyhez kiváló lehetőséget biztosítanak legnagyobb szállodáink konferencia termei.

A Kis Dobó tér, a Széchenyi utca éttermeinek és kávézóinak teraszai mediterrán hangulatot varázsolnak a nyári hónapokban. Az egri vár, az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő, az enyhén lankás táj, a kulturális fesztiválok, történelmi vígasságok és a külföldön is híres vendégszeretet vonzó örök emlékü élményt jelent a várost felkereső vendégeknek.

## 3.2. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

A vizsgált terület Eger keleti oldalánál, a Maklári hostya és Tihamér városrészek határánál, az Eger-Putnok vasútvonal mellett, a Rozália temető közelében helyezkedik el. Megközelíteni autóval a Maklári vagy az Újsor utca érintésével lehetséges.



### 3.3. AZ INGATLAN KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA

Az ingatlan a környezetében minden szükséges közintézménnyel rendelkezik.

### 3.4. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan az OTÉK (Országos Településfejlesztési és Építési Követelmények) szerint közmű nélküli ingatlanként értékelhető.

### 3.5. A TELEK ISMERTETÉSE

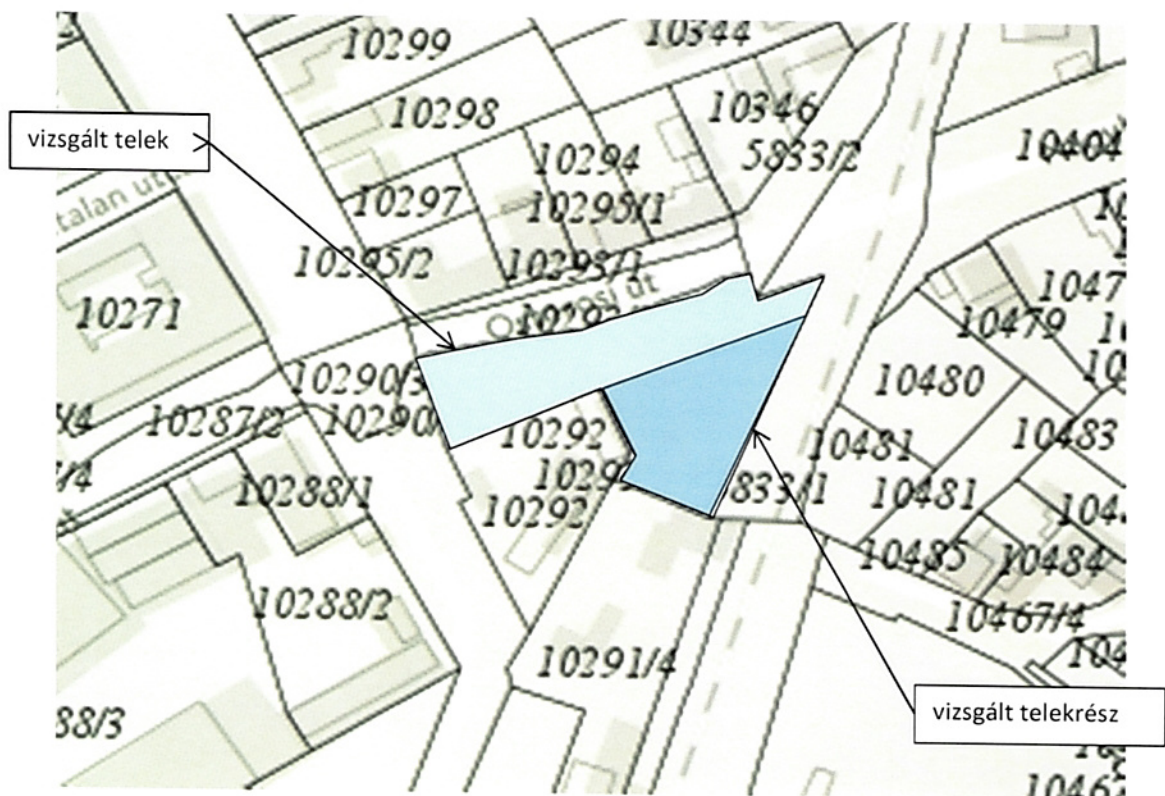
A vizsgált ingatlan jelenleg üres telek, egy részén parkolókkal.

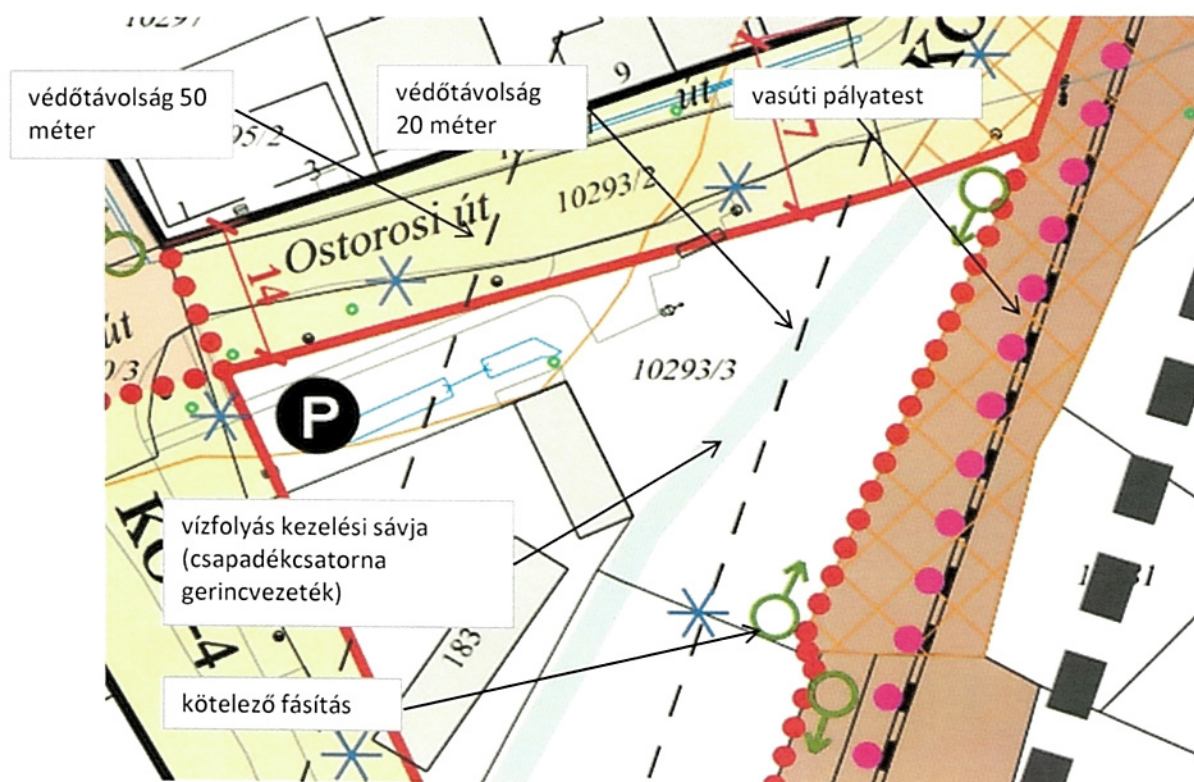
Az érintett telekrész a terület keleti része. Részben a telek természetes határaival lehatárolt, részben lekerített. Rajta fű, illetve bozotos, cserjés terület. A vizsgált terület kb felét érinti a 20 m-es vasúti védőtávolság, melyen épület nem helyezhető el. A fennmaradó telekrészen a 20-50 m-es vasúti védőtávolság miatt épületek, építmények csak a MÁV hozzájárulásával helyezhetők el.

A telekrészen csapadécsatorna gerincevezeték halad keresztül, fedlappal. A csatornát a helyi építési szabályzatban is jelölten kezelési sáv védi.

A telekrészek vizsgálatánál nem vettük figyelembe az ingatlan egy részének Kók jelű út besorolását, mivel a vizsgált területrészt nem érinti. A területet, mint V<sub>k</sub> Vegyes intézményi övezetet vizsgáltuk, figyelembe véve a beépíthetőséget, valamint a vasúti védőtávolságokat és az áthaladó csapadékvízcsatorna gerincevezetékét.

A vizsgált területrészt beépíthető része minimális, érdemben csak a 10292 területtel összevontan hasznosítható.





(1) A Vk jelű vegyes, intézményi építési övezetek, övezetek:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLTMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELKEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGNAGYOBB ZÖLDFELÜLET (%)
Vk/SZ-40-7,5-2000	SZ.	40	7,5	2000	40
Vk/SZ-40-9,5-3000	SZ.	40	9,5	3000	35
Vk/SZ-40-12,5-5000	SZ.	40	12,5	5000	35
Vk/SZ-40-21,0-3000	SZ.	40	21,0	3000	30
Vk/SZ-50-7,5-2000	SZ.	50	7,5	2000	20
Vk/SZ-50-9,0-2000	SZ.	50	9,0	2000	20
Vk/SZ-50-12,5-1 ha	SZ.	50	12,5	1 ha	25
Vk/SZ-50-15,0-1 ha	SZ.	50	15,0	1 ha	20
Vk/SZ-50-15,0-1 ha	SZ.	50	15,0	1 ha	20

(2) Vk/... jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén elhelyezhető:

- Igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- hitéleti épület,
- sportépítmény,
- többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
- vagyonvédelmet, működtetést szolgáló 1 db lakás.



**Védőtávolságok, építési korlátozások****37. §**

- (1) Építési korlátozás terheli a telektulajdonosokat a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a szabályozási terven jelölt módon a rendelet életbe lépésétől:
  - a) a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, építési hely, építési vonal, megtartandó zöldfelület, beültetési kötelezettség figyelembe vételénél,
  - b) környezeti veszélyeztetettséget csökkentő korlátozás megtartásánál,
  - c) a magasabb rendű jogszabályok alapján, szabályozási terven feltüntetett szabályozási, irányadó és tájékoztató elemek érvényre jutásánál (kulturális örökségvédelem, szerkezeti jelentőségű zöldfelület, ökofolyosó, vízbázis védelem, forrás védelem, vízfolyás kezelő sávja, közművel érintett terület, vasút és közút védőterülete, gyógyhely).
- (2) Eger-Putnok vasútvonaltól 20-50 m távolságon belül lakó-, üdülő-, egészségügyi-, szociális-, oktatási-, kulturális-, egyházi-, szálláshely-szolgáltató épületek, építmények a zajterhelési határértékek figyelembe vételével és a MÁV hozzájárulásával helyezhetők el. A vasútvonaltól 20m távolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a MÁV-val egyeztetett esetekben a szabályozási terven jelölt helyeken a terepszint alatti gépjárműtárolókat.
- (3) A vízbázisok belső, külső és hidrogeológiai védőterületét a vonatkozó jogszabályok szerint meg kell határozni és azt a szabályozási tervben rögzíteni kell.
  - a) A hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási korlátozásokat kell figyelembe venni.
  - b) A kijelöléssel nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni, és erre a területre a Korm. rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást kell figyelembe venni.

**3. 6 AZ ÉPÜLETEK ISMERTETÉSE**

A vizsgált ingatlanrészekben nincs értékelhető felépítmény.

**4. 0. ÉRTÉKBECSLÉS****4.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESI ELJÁRÁS**

A nemzetközi és a legtöbb nemzeti szabályozás és gyakorlat alapvetően három értékelési technikát ismer és ajánl. Ezek az összehasonlító módszer, a hozamszámítási módszer és a költség alapú módszer, melyek között a hozamszámítási módszert rendszerint két alkategóriára, a közvetlen tőkésítésre és a pénzfolyamokon alapuló számításokra lehet bontani.

E három módszer kölcsönösen összefügg egymással, és mindegyikhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlannal kapcsolatos bevételi és költségadatok összegyűjtése és elemzése.

Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és eladók piaci viselkedését.

A forgalmi érték meghatározásánál, a vagyonerőtelési feladat jellegét, és a megbízás célját figyelembe véve a piaci összehasonlításon, a nettó pótlási költségen, és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazható.

A piaci összehasonlításon alapuló módszer alkalmazásánál az ingatlant összehasonlítják más olyan ingatlanokkal, amelyeknél nyilvánvalóan végbement a piaci tranzakció, és amelyek megfelelnek az előírt kritériumoknak.

A költség alapú (nettó pótlási költség) meghatározás lényege, hogy az ingatlan értékét, annak helyettesítési, nettó pótlási költségeiből vezetik le, figyelembe véve az avulásokat. Az értékelési eljárás során a telek piaci értékét és a kapott pótlási költséget összegezik.



A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlanérték (tőke értéke) az ingatlan által generált bevételek pénzfolyásából kerül levezetésre.

Ez a bevétel lehet bérleti díj, olyan bérleti díj, amit alternatív költségként fogunk fel, vagy lehet az üzleti bevételt meghatározott, az ingatlanra eső hányad.

#### 4.2. A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

Az IVSC/TEGOVA szerint a piaci érték definíciója a következő:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

#### 4.3. HITELFEDEZETI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

European Valuation Standards

A hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték az ingatlannak azt az értékelő által meghatározott értékét jelenti, amely tartalmazza az ingatlan jövőbeli piacképességének körültekintő becslését, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatóságának szempontjait, az általános és helyi piaci feltételeket, az ingatlan jelenlegi használatát és a megfelelő alternatív használatokat. A hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték becsléseinek esetében spekulatív elemekkel nem szabad számolni.

A 25/1997. /VIII. 1./PM rendelet alapján a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének fogalma:

1. A jelzálog-hitelintézetnek a kölcsönnyújtás, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékét a 25/1997. /VIII. 1./PM rendeletben, illetőleg a rendelet alapján készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási Szabályzatban határozták meg.
2. A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték összegéről a jelzálog-hitelintézet a Szabályzatban meghatározottak szerint dönt.

Az általános gyakorlatnak megfelelően hitelbiztosítéki, hitelfedezeti értéként a likvidációs értéket határozzuk meg.

A likvidációs érték meghatározásakor az elsődleges szempont a piaci kereslet vizsgálata, vagyis, hogy a lehető legrövidebb idő alatt milyen csökkentéssel lehet az adott ingatlant eladni, akár a jelenlegi üzemelés, akár más jellegű hasznosítás esetén. A likvidációs értéket a valós piaci értékből vezettük le.

#### 4.4. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelte ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt ingatlan típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlító elemzés körébe 2 vagy 3 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m<sup>2</sup> beépített hasznos területet választottunk. Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. Ezt az alábbi 6 alapelemmel jellemeztük:

- átruházott jogok
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- környezet
- az adott ingatlan-típusra ható piaci körülmények
- műszaki, gazdasági jellemzők
- használati mód, használati jellemzők.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatti kiigazításokat módosító tényezőkkel fejeztük ki, a tényleges fajlagos árat az óvatos becslés elvnek megfelelően készítettük el.

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál a fentiekén túlmenően az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- tulajdonjogot
- helyszíni szemlén tapasztaltakat
- közelmúltban realizált ingatlanforgalmi piaci árakat
- értéknövelő tényezőket
- értékcsökkentő tényezőket

#### **Értéknövelő tényezők**

- Eger város területén található, jól megközelíthető helyen
- V<sub>k</sub> 40%-ban, 21,0 méteres homlokzatmagassággal beépíthető telek

#### **Értékcsökkentő tényezők**

- vasúti védőtávolság, vasút közelsége
- szennyvízcsatorna gerincvezeték és annak védőtávolsága
- alak, forma
- hasznosítási lehetőségek korlátai

*Az ingatlanokon értékbecslésben figyelembe vehető felépítmény nem található, ezért a piaci összehasonlításos értékelés tulajdonképpen a telek értékének piaci összehasonlításra alapuló értékelése.*



Az Összehasonlító adatokat a melléletben lévő táblázatok tartalmazzák.

Az ingatlan körzetében az eladási és kínálati telekár : 6.524 - 14.289 Ft/ m<sup>2</sup> között mozog. Az összehasonlító adatok Vk, Gip, Gksz területek, összehasonlíthatóak a vizsgált ingatlannal.

## **FÖLD ÉS TELEKINGATLAN ÉRTÉKELÉSI ALAPELVE**

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott TEGOVA szervezet által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint föld ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

A föld és telekingatlan esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeit is.

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

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezése és az anyagi összetétele egyedivé teszi
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan
- a föld azaz a tartós javak közé tartozik
- a rendelkezésre álló földállomány véges
- a föld az emberek számára hasznos.

**Az összehasonlításnál a következő szempontokat vettük figyelembe:**

### **Vagyoni jogok**

A tehermentes tulajdonjog több különböző, elkülöníthető jogot foglal magába. Amikor ezek közül egyet elkülönítünk, ez a végső értéket pozitív vagy negatív módon befolyásolja. Ebben az esetben a vizsgált ingatlan tehermentes tulajdonjogának kell az értékét megállapítani és az összes hasonló adásvételnél is ez került eladásra. Ezért nem volt szükség módosítás végrehajtására.

### **Finanszírozás**

A finanszírozás az adásvétel szokatlan feltételeit veszi figyelembe, például a kamatlábat, az első fizetési részletet, az értékesítési időtartamot és/vagy az amortizációs időtartamot. Az adásvételek elemzésekor kiderült, hogy gyakorlatilag az összes telket készpénzért, vagy ezzel egyenértékű ellenszolgáltatásért adták el, ezért nem volt szükség módosításra.

### **Az adásvétel feltételei:**

Az adásvétel feltételeinél a tranzakció szokatlan jellemzőit vesszük figyelembe, pl. azt, hogy az adásvételnél csak objektív üzleti megfontolások játszottak-e szerepet. Ebben az esetben azt találtuk, hogy mindegyik hasonló adásvételnél ezek a megfontolások érvényesültek, ezért nem volt szükség módosításra.

### **Piaci körülmények**

Módosítás akkor szükséges, ha a piaci körülményekben változások következtek be a hasonló adásvételek és az értékelés időpontja között. Ha ilyenek vannak, a hasonló ingatlanok ára eltérne az értékelés időpontjában, és ezért módosítani kellene az összehasonlításra felhasznált tényleges vételárat.

### **Elhelyezkedés**

Az elhelyezkedés kritikus fontosságú tényező a vizsgált területen az értékek meghatározása szempontjából. Azoknak az ingatlanoknak az értéke, amelyek nem közvetlenül főút mellett helyezkednek el, elhelyezkedésük miatt jóval alacsonyabbnak tekintendő, mint az út melletti ingatlan értéke. A környék infrastrukturális ellátottságát, a telek környezetének jellemzőit, a közeli ingatlanok hasznosítási formáját, az övezeti besorolást, stb. a területi elhelyezkedéssel összefüggő értékelési szempontként szerepeltetjük.



**Sarkon való fekvés, út menti fekvés hatása**

A két vagy több utca mellett fekvő telkeknek magasabb az értéke, mint a csak egy utca mellett fekvő szomszédos telkeknek.

**Méret**

A nagyobb telkek általában kisebb egységáron kelnek el, mint hasonló elhelyezésű kisebb telkek. Ez a trend nem szükségszerűen csak a vizsgált területre érvényes, hanem az egyéb területekre is. Ennek fő oka az, hogy nagyobb területek megvásárlása sokkal nagyobb tőkét igényel és ez olyan tényező, amely korlátozza a szóba jöhető vásárlók számát a kisebb telkek viszonylag nagyobb piacához képest.

**A telekértékelésre vonatkozó végső következtetések**

Az értékelésre kerülő telek környékén lévő olyan üres, vagy gyakorlatilag üres telekre vonatkozó adatokat kerestünk, amelyeket a közelmúltban adtak el abból a célból, hogy megbecsüljük az üresnek feltételezett telek értékét. Ezeket az elemzéseket használhatjuk fel kiindulásként.

## A TELEK ÉRTÉKE

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.	Hasonlító adat 4.
az ingatlan címe:	3300 Eger Ostorosi út Hrsz 10293/3	Eger Sas út	Eger Kőlyuk utca (K2)	Eger Kőlyuk utca (K2) Hrsz 10540/23	Eger Külsősor Hrsz 9837/14
ingatlan jellege	kivett közút	belterületi, összközműves, 50 %-ban beépíthető, 400 m <sup>2</sup> -es csarnokkal+ 160 m <sup>2</sup> -es házzal, GksZ Z-50-7,5-3000	belterületi V <sub>k</sub> besorolású telek, nyeles telek, sík terület, nem kerített, V <sub>k</sub> SZ-35-9,5-3000	belterületi ipari-kereskedelmi telek, 35 %-ban beépíthető, G <sub>ip</sub> SZ-35-10,5-1000, mély felvésű, kialakulatlan terület	belterületi, GksZ 40 %-ban beépíthető területek közötti K <sub>du</sub> -7 övezeti, Parkolásra kijelölt övezet, vasút közelében, de védősávval nem érintett területen
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 776	8 398	3 112	2184	880
ajánlat ára (Ft)		120 000 000	25 000 000	14 248 394	8 510 000
ajánlat ideje (év)		2019. január	2016. október	2017. január	2017. január
ajánlat jellege		ingatlan.com	adásvétel	adásvétel	adásvétel
hivatkozási szám		27054624	-	-	-
fajlagos ajánlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		14 289	8 033	6 524	9 670
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>					
ajánlat / eladás		ajánlat	tény adat	tény adat	tény adat
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
telek nagysága		nagyobb	nagyobb	hasonló	kisebb
közművek		hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló
hasznosíthatóság, övezeti előírások		előnyösebb	hasonló	hasonló	hasonló
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrektív tényezők</b>					
ajánlat ideje miatt		1	1,15	1,1	1,1
ajánlat jellege miatt		0,85	1	1	1
ingatlanpiaci tényezők		1	1	1	1
elhelyezkedés, megközelíthetőség		1	1	1	1
hasznosítható épületekkel		0,85	1	1	1
a terület nagysága		1,1	1,05	1,05	0,9
közművek elérhetősége		1	1	1,1	1
környezet		1	1	1,1	1
hasznosíthatóság, beépíthető terület nagysága *		0,7	0,8	0,85	0,85
domborzat		1	1	1	1
vasúti védőtávolság		0,65	0,65	0,65	0,65
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		5167	5044	5037	5289
Hasonlító átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	5135				
csült fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	5 130				

\* Az összehasonlító adat vizsgálatokor nem vettük figyelembe a részben út besorolást. Csak a vizsgálat tárgyát képező területtel, mint önálló egységgel foglalkoztunk. Figyelembe vettük a csapadékvíz gerincezetéket és annak védőtávolságát.



#### 4. 5. A KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZEREN (NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN)

A költségen alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

1. Az üresnek feltételezett telek értékének meghatározása
2. Az összes újra-előállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
3. Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
4. Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
5. A földterület és az avultsággal csökkentett épületérték összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

##### Nettó pótlási költség

Ebben a jelentésben használt újra-előállítási költség adatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építészekkel folytatott beszélgetések során kaptuk, vagy hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak (EKS).

##### Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés az újra-előállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonértékelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értékcsökkenésnek, ezek: a fizikai romlás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

##### Fizikai romlás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható, vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. Ebben a példában a fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsültük. Ez egy közvetlen módszer, amely egy kor/élettartam képlettel kombinált megfigyelésen alapul. A képlet a következő:  $\text{Effektív kor} / \text{Effektív kor} + \text{hátralévő hasznos élettartam}$

A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos korbecslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

##### Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya, stb. Lehet kijavítható, vagy kijavíthatatlan.

##### Környezeti avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékcsökkenés mindig kijavíthatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a negatív hatásokat.



Az épület építmény esetében a becsült értéket a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztük.

A becsült értéket 1 m<sup>2</sup>-ére vonatkoztatva határoztuk meg. Az érték kialakításánál az épület funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát is figyelembe vettük. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük az ilyen jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is.

Az ingatlan esetében a következő érték-meghatározó tényezőket vettük figyelembe:

az épület életkora, építési módja, kivitelezési és szakipari munkák színvonala, hiányossága, kialakítása, helyiségek száma, elhelyezkedése, alapterület, komfortfokozat, kihasználtság, illetve rendeltetésszerű használata, felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága.

Az nettó pótlási költség a hasonló vagyontárgyak előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó árán számolva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### **A NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL SZÁMOLT ÉRTÉKEK**

A telek és földrészlet értékét az előző fejezetben már rögzítettük, annak értékét a nettó pótlási költség számítása során változatlanul szerepeltetjük.

A telken értékelhető felépítmény nem található.

### **4. 6. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS**

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értéké. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értéké úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő bevételi rátával, vagy úgy, hogy megszorozzuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta vagy szorzótényező reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt érték közötti kapcsolatot. Ezeket a tényezőket hasonló adásvételek elemzéséből határozhatjuk meg.

A hozam tőkésítési módszere szerint a jövőbeli haszon jelenlegi értékét határozzuk meg olyan módon, hogy minden jövőbeli bevételt egy megfelelő diszkontrátával diszkontálunk, vagy meghatározunk egy olyan általános diszkontrátát, amely explicit módon tükrözi a befektetés bevételeinek alakulását, az értékváltozásokat és a hozamot.

A tőkésíthető bevételek becslési módszere a potenciális bruttó bevétel, a gazdaságos bevétel és a működésből származó nettó bevétel alapján számolható.

A következő lépésben határoztuk meg az ún. tőkésítési rátát, amely a potenciális bruttó bevételt alakítja át értéké. A tőkésítési rátát a hasonló befektetések hozamaként határozzuk meg. Ennek alapja az a felismerés, hogy a befektető nem fekteti be a pénzét olyan vállalkozásba, amely egy hasonló befektetés hozamánál alacsonyabb hasznot képvisel.

A hozamszámítási eljárások mindegyike piaci összehasonlításra alapul, de egyfajta befektetési elemzésként értelmezhető, csak a piaci szereplők értékítéletét és döntési mechanizmusát kifejezve. A hozamszámítás során egy általános befektetőt tételezünk fel, míg a befektetési érték értékforma meghatározásában az egyedi befektető személyes elvárásait használjuk fel. A használati érték az aktuális használatához tartozó befektetési érték.

A számítás meghatározó elemei az elvart tiszta jövedelem, a vizsgálati időtartam, a diszkontráta és kilépési (exit) érték. Ha a kamatláb inflációmentes, a bérleti díjak nem inflációval növelt bérleti díjak. A kamatlábak (ráták) adózás előtti ráták, amelyek az adott ingatlantípusra és az abban rejlő piaci kockázatra jellemzőek.

Hagyományosan két hozamszámítási kalkulációs modell elterjedt: a közvetlen tőkésítés és a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás (DCF Discounted Cash Flow).

A közvetlen tőkésítés nem veszi figyelembe a befektetés időhorizontját és az ingatlan jövőbeni értékemelkedését. A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékke úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő bevételi rátával, vagy úgy, hogy megszorozzuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel.

#### 4. 7. A HOZAMALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

A terület bérbeadással is hasznosítható, de nem hozna értékelhető eredményt, ezért hozamszámítással nem kalkuláltunk.

#### 4.8. EGYEZTETÉS ÉS VÉGSŐ ÉRTÉKBECSLÉS

A jelentés során egy általánosan alkalmazott módszert kidolgoztunk, így az ingatlan vizsgálatát a piaci összehasonlításra alapuló módszer szerint végeztük el.

##### A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés:

A piaci összehasonlításra alapuló módszer a hasonló ingatlanok tényleges adásvételi adatainak elemzésén alapul. E módszer előnye, hogy tükrözi a piacon jelenlévő komoly vevők és eladók tényleges aktivitását. Az e megközelítéssel kapott érték:

**Végső érték telekrészre:**

**5130 Ft/m<sup>2</sup>**

**azaz ötezerszázharminc forint négyzetméterenként**

**A megállapított értékek ÁFA tartalma a törvényi előírásoknak megfelelően.**

Eger, 2019. január 9.



Hegyváriné Szél Eszter  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Njsz. 173/2006; 4/2011



**INGATLAN EGER**  
Ingatlan Forgalmazó és Értékbecsítő Kft.  
3300 Eger, Almási Pál utca 59.  
Adószám: 12421509-2-00  
MKB Bank 10300002-10491995-5020010

Hegyvári Zoltán  
Ingatlan értékbecselő  
Njsz: 14/2007



## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 18564/4/2019

2019.01.09

Szektor : 53

EGER  
Belterület 10293/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
Földrészlet területe változás előtt: 1806 (m2) torló határozat: 46911/2004.11.02					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.f.ell.	ter. kat.jöv.	ha m2 k.f.ell.
-----					
Kivett között	0	1776	0	0	0

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 46/1995.01.31	
jogcím: csere	
jogállás: tulajdonos	
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 3300 EGER Dobó tér 2	
törzsszám: 15379841	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46/1995.01.31	
Önálló szöveges bejegyzés a 10293.hrsz-u ingatlan megosztásából alakult.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 65313/2018.11.22	
Vezetékjog	
62 négyzetméter területre a vázrajzi területkimutatás szerint.	
jogosult:	
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 01-04495	
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13	

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

## Fotó melléklet 1



Ostorosi út felőli telekhatár



kerítés



telekrész



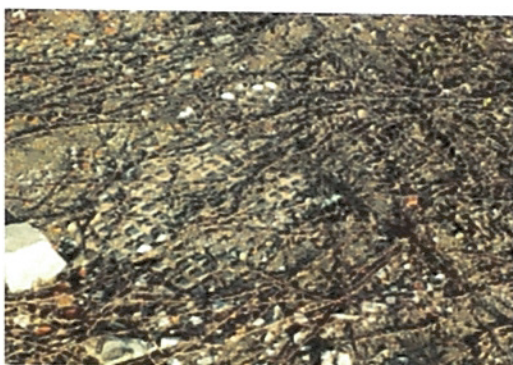
telekrész



telekrész



telekrész



csapadékvíz gerincezeték



vasút



## Térkép melléklet

