

**Az értékelés azonosítója: F21Ú085**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Eger, Belterület 5808/8 hrsz.-ú kivett saját használatú útról**

Budapest, 2021. 04. 15.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 15 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE .....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis (a teljes 5808/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan) .....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....	8
4. ÉRTÉKELÉS .....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel .....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	
Képek.....	



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: az **Eger, Belterület 5808/8 hrsz.-ú** ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanrész forgalmi érték megállapítása értékesítési szándék miatt.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.04.15.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett saját használatú út
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Tibrikdűlő utca
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Eger, Belterület 5808/8 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	5808/8
Telek területe:	Teljes: 1438 m <sup>2</sup> <b>Értékelt: 85 m<sup>2</sup></b>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	<b>Budapest Főváros Önkormányzata; 85/1438</b> Dr. Chikán Zoltán Szilárd; 352/1438 + 11/1438 Illés Mária; 495/1438 Gáspár Anna; 99/1438 Szabó Bernadett; 396/1438
Értékelt ingatlanrész:	<b>A földterület 85 m<sup>2</sup> nagyságú része.</b>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

<b>A 85 m<sup>2</sup> telekrész forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>102 000 Ft + áfa, azaz százkétezer forint + áfa</b>
<i>A telekrész fajlagos értéke (a 85 m<sup>2</sup> telekrész területére vetítve), kerekítve:</i>	<i>1 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa, azaz ezerkétszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa</i>

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Budapest Főváros Önkormányzatát vételi szándékkal kereste fel Póder Melinda, az 5808/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa. Ennek okán feladatunkat képezi az Eger, Belterület 5808/8 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 85/1438 tulajdoni hányadát képező ingatlanrész (85 m<sup>2</sup>) forgalmi értékének megállapítása.

Korábban az 5808/8 helyrajzi számú ingatlanon a gázelosztó vezeték, a víz- és csatornavezeték, valamint a villamosenergia ellátásához szükséges földkábel lefektetése volt folyamatban, melynek kapcsán Társaságunk az érintett földterületekre vonatkozóan a vezetékjog értékét határozta meg.

Budapest, 2021. 04. 15.

Ellenőrizte:

Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 *Megbízás, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával értékesítés céljából.

### 1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

#### **Beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, változási vázrajzokat, helyszínrajzot.

#### **Helyszíni szemle:**

Társaságunk korábbi helyszíni szemléje óta változás nem történt. Az ingatlan kiszolgáló út funkciója miatt az állapotváltozás nem számottevő, ezért – Megbízóval egyeztetve - ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

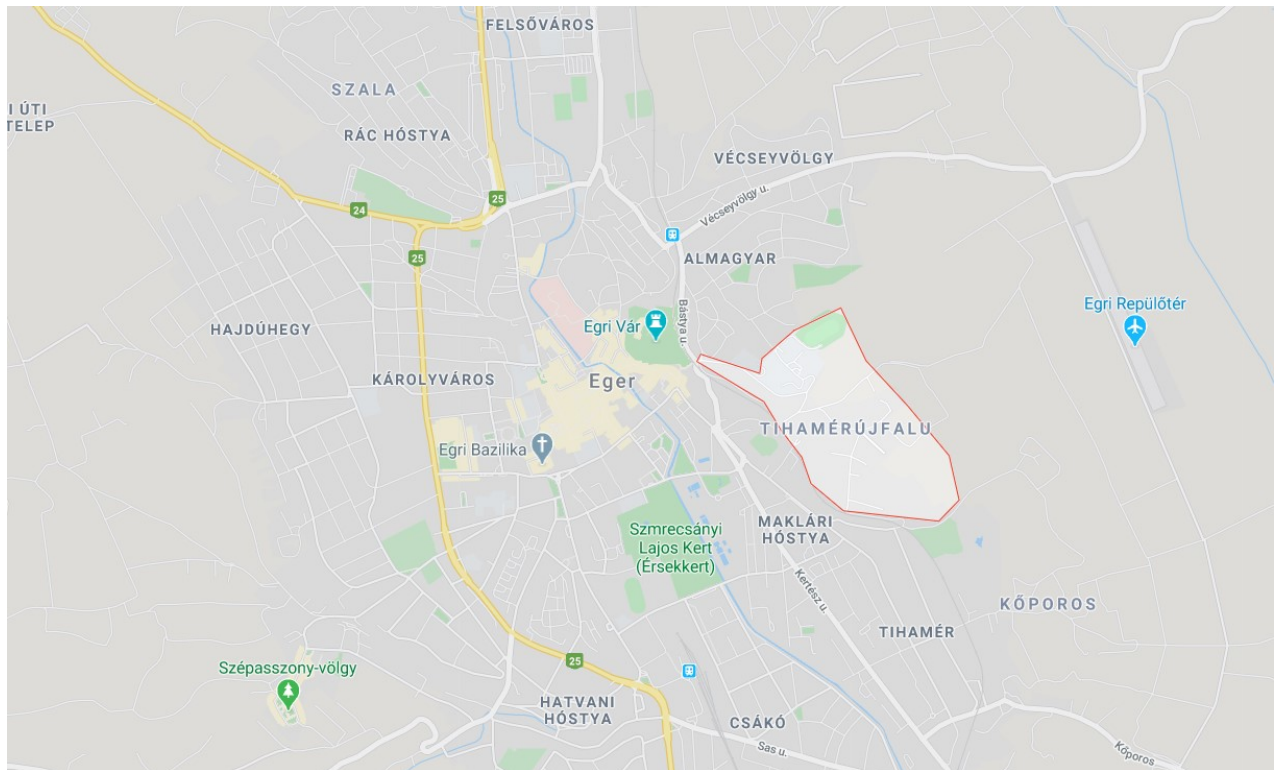
### 2.1 *Elhelyezkedés, környezet*

Eger megyei jogú város az Észak-Magyarország-régióban, az Eger-patak völgyében, a Bükk-vidék délnyugati szélén. Heves megye és az Egri járás székhelye. A 2011-es népszámlálás adatai szerint Észak-Magyarország második legnépesebb városa, jelenleg 52 898 fő lakja. A város területe 92,24 km<sup>2</sup>. Eger jelentős oktatási és kulturális központ, itt található Magyarország egyik legnagyobb bazilikája, az egri főszékesegyház, számos más híres műemlékkel és múzeummal is rendelkezik, melyek közül kiemelkedő az egri vár.

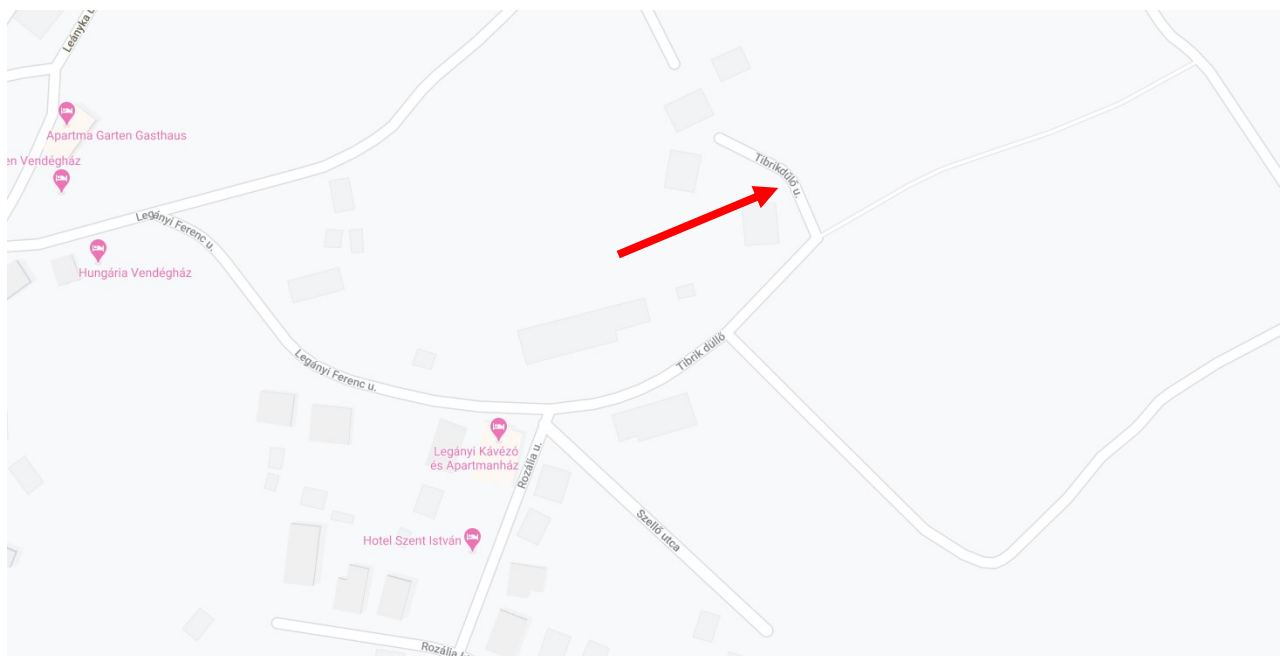
A dinamikusan fejlődő magyar városok közé tartozik. Az elmúlt évtizedekben utak épültek, és velük párhuzamosan az ipari park jelentősége is nőtt, számos bevásárlóközpont létesült. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar borvárosok közé tartozik.



Eger városa számtalan részre osztott, azonban az értékelt ingatlan az új HÉSZ szerint **Almagyar-Merengő** városrészben található. Környezetében található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.



**Megközelítése:** Eger megközelíthető az M3-as autópályáról lekanyarodva Füzesabony irányába a 33. úton keresztül. A Tibrikdűlő utca a 33. útról az Eger-patakkal párhuzamos utakon haladva a Kertész utcáról lekanyarodva a Diófakút – Legányi Ferenc utca – Tibrik dűlőn keresztül lehetséges.





**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Eger, Tibrikdűlő utca
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Eger, Belterület 5808/8 hrsz.
<b>Helyrajzi száma:</b>	5808/8
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	<b>Budapest Főváros Önkormányzata; 85/1438</b> Dr. Chikán Zoltán Szilárd; 352/1438 + 11/1438 Illés Mária; 495/1438 Gáspár Anna; 99/1438 Szabó Bernadett; 396/1438
<b>Megnevezése:</b>	kivett saját használatú út
<b>Funkció a valóságban:</b>	magánút
<b>Telek alapterülete:</b>	1438 m <sup>2</sup> <b>Értékelt: 85 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.  Önálló szöveges bejegyzés az 5808/1-4 hrsz.-ú ingatlanok megosztásából alakult.  Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során változott.  Vezetékjog 152 m <sup>2</sup> területre a változási vázrajz és területkimutatás szerint, engedélyszám: VM-320/2020, munkaszám: E528/1/2020.; jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.
<b>Megjegyzés:</b>	-

**2.3 Az ingatlan jellemzői****Az út ismertetése**

Földterület kimutatás							
Hrsz.	Teljes alapter. (m <sup>2</sup> )	Tulajdonosok	Tulajdoni hányad		Tulajdoni hányad szerinti telek terület (m <sup>2</sup> )	Értékelt terület összesen (m <sup>2</sup> )	
5808/8	1438	<b>Budapest Főváros Önkormányzata</b>	<b>85</b>	<b>/</b>	<b>1438</b>	<b>85</b>	
		Dr. Chikán Zoltán Szilárd	363	/	1438	363	-
		Illés Mária	495	/	1438	495	-
		Koós János	396	/	1438	396	-
		Gáspár Anna	99	/	1438	99	-
Teljes terület:			1438	/	1438	1438	<b>85</b>

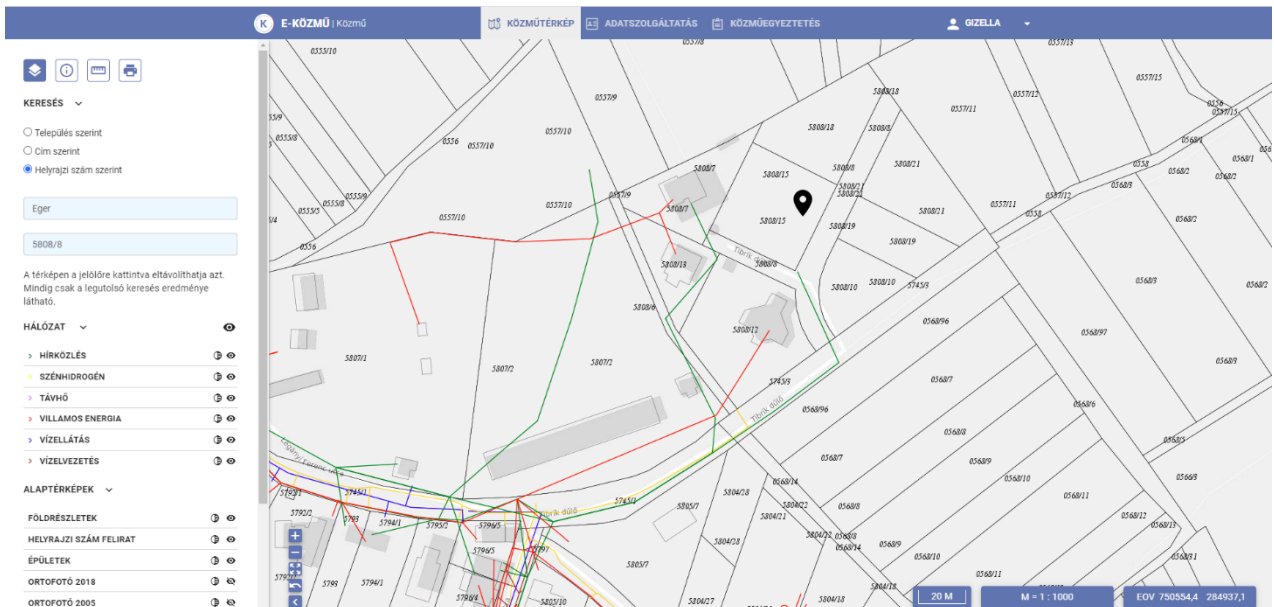
Az Eger belterületén található 5808/8 hrsz.-ú ingatlan a valóságban Tibrikdűlő utca néven ismert. Az utca a Tibrik dűllőről nyíló keskeny aszfaltozott utca. Kétoldalán járda nincs kiépítve, hanem rézsű határolja. Alakja enyhén íves. Az utcán parkolni nehezen, korlátozott számban lehetséges az út szélén, füves területen. Az utcát leginkább az ott lakók használják, magánútként funkcionál.

HÉSZ szerinti övezete:

KÖu-4 (kiszolgáló út)



A Tibrik dűlőn épült családi házak részben közművesítettek, tehát a közművek a környező utcákban elérhetőek, lásd alábbi közműterképen.



**2.4 SWOT analízis (a teljes 5808/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan)**

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• belterületen található</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nincs kiépített járda és esővíz elvezetés</li> <li>• osztatlan közös tulajdon</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kiszolgáló út funkció fenntartása</li> <li>• környező ingatlan tulajdonosai részére történő értékesítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nincs tudomásunk</li> </ul>

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

**3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK****Piaci forgalmi érték**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

**MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

**Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. 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.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosságától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

## 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

### 4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító módszert a teljes ingatlan forgalmi értékének meghatározására alkalmaztuk, majd ebből származtattuk a Budapest Főváros Önkormányzata 85/1438 tulajdoni hányadát képező ingatlanrész forgalmi értékét.

A felhasznált összehasonlító adatok tárgyi ingatlan környezetében lévő lakóövezeti telkek. Az összehasonlítás során figyelembe vett korrekciók a jogi jelleg, a városon belüli elhelyezkedés, a közlekedés, a parkolási lehetőség, a telek alakja / domborzata / kerítettsége, a telek mérete, a közműellátottsága, övezeti besorolása és egyéb korrekciók. Az így meghatározott átlag fajlagos árból -75 %-os korrekciót vontunk le a táblázat alján a hasznosíthatóság és kiszolgáló út funkció miatti.

A teljes ingatlan végső forgalmi értéke az 1438 m<sup>2</sup> nagyságú alapterület és a fajlagos érték szorzata a következő táblázat szerint:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Eger, Belterület 5808/8 hrsz.	Eger, Almagyar-Merengő	Eger, Almagyar-Merengő	Eger, Almagyar-Merengő
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. április	2021. április	2021. április
Adat forrása		ingatlan.com/31995071	ingatlan.com/32067098	oc.hu/T030466
Ingatlan típusa	<b>kiszolgáló út</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
Kínálati nettó ár (Ft)		7 795 276 Ft	11 015 748 Ft	11 811 024 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	7 015 748 Ft	9 914 173 Ft	10 629 921 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>1438 m2</b>	<b>1350 m2</b>	<b>1674 m2</b>	<b>1814 m2</b>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>5 197</b>	<b>5 922</b>	<b>5 860</b>
Szöveges leírás	Tibrikdűlő utca néven ismert enyhén íves, sík magánút. Szűk, aszfaltozott utca, járda nincs kiépítve, közvilágítás nincsen.	Zöldövezetben, csendes környéken lévő, belterületi építési telek. Beépíthetősége 20 %-os, villany telken belül, gáz az utcában.	Zöldövezetben, belterületi építési telek az Egert elkerülő út tervezett bekötőjénél. Beépíthetősége 30 %-os, villany telken belül, víz, gáz az utcában. Telek előtti utca túldalán kisforgalmú sinpár húzódik.	Zöldövezetben, csendes környéken lévő, belterületi építési telek. Beépíthetősége 20 %-os, villany az utcában. A telek egy része közút kiépítésére felosztandó.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Városon belüli elhelyezkedés	Almagyar-Merengő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	közepes	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	korlátozott	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, rézsús, kerítetlen	bozótirtás szükséges	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		3%	0%	0%
Telek méret		hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	3%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	villany	villany	közmű nélküli
Korrekció		-3%	-3%	0%
Övezeti besorolás*	lakóövezeti környezet, 20% beép. jellemző	lakóövezet 20%-os beépíthetőség	lakóövezet 30%-os beépíthetőség	lakóövezet 20%-os beépíthetőség
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Egyéb	-	-	vonatforgalom	-
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>4 810</b>	<b>4 417</b>	<b>4 738</b>	<b>5 274</b>
Hasznosíthatóság (Köu-4 övezet) és kiszolgáló út funkció miatti korrekció (Ft)	-75%			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>1 202</b>			
Korrigált ár (Ft)	1 729 102	fajlagos m2 ár x telek alapterület		
<b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)</b>	<b>1 700 000 Ft</b>			

\* a vizsgált telek hasznosíthatóság és a funkció miatti korrekcióját a táblázat alapján alkalmaztuk!

Budapest Főváros Önkormányzata tulajdoni hányadának forgalmi értéke				
Hrsz.	Tulajdoni hányad	Terület	Nettó forgalmi értéke, kerekítve	Bruttó forgalmi értéke, kerekítve
5808/8	1438/1348	1438 m <sup>2</sup>	1 700 000 Ft	2 159 000 Ft
	85/1438	85 m <sup>2</sup>	102 000 Ft	130 000 Ft

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük az **Eger, Belterület 5808/8 hrsz.-ú** ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata tulajdoni hányadát képező ingatlanrész forgalmi érték meghatározását a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**A 85 m<sup>2</sup> telekrész forgalmi értéke, kerekítve:**

**102 000 Ft + áfa,  
azaz százkétezer forint + áfa**

**A telekrész fajlagos értéke (a 85 m<sup>2</sup> telekrész területére vetítve), kerekítve:**

**1 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz ezerkétszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Budapest, 2021. 04. 15.

Ellenőrizte:

Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

2021. 02. 24.

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BFO3161 (Lejárat:2023.02.09) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Héves Megyei Körményhivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Belterület 5808/8 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 798 (m2) törölő határozat:52/2000.01.27  
Földrészlet területe változás előtt: 1438 (m2) törölő határozat:46911/2004.11.02

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t. jöv. osztály adatok	
			ter. kat.jöv ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett saját használatú út	0	1438	0.00	

4. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytatás

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 47926/2001.11.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 489/1962.03.02

törölő határozat: 47926/2001.11.19

jogcím: ajándék tulajdoni hányad: 0/1 39571/1994.09.01

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 5295/1971.09.11

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 489/1962.03.02

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Dr. Ambrus Adrienne

szül. : 1926

a.név : Juhász Mária

cím : 3240 PARÁD Toldi Miklós utca 14.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 39134/2002.05.27  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/2001.11.19

törölő határozat: 39134/2002.05.27

jogcím: ajándék

jogállás: tulajdonos

név : Iszkra Ferencné

sz.név: Ambrus Éva Sarolta

szül. : 1954

a.név : Dóró Sarolta

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Endrődi Sándor utca 71. 3. em. 6. ajtó

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 49640/2015.12.09  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39134/2002.05.27

törölő határozat: 49640/2015.12.09

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: DERDA ÉPÍTŐ ÉS GÉPIPARI FŐVÁLLALKOZÓ KFT."F.A."

cím: 1172 BUDAPEST Bártfai utca 36

törzsszám: 12012170

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 7

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Belterület 5808/8 holyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
II. RÉSZ

\* tulajdoni hányad: 1427/1438 törölő határozat: 33797/2016.03.01  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49640/2015.12.09

törölő határozat: 33797/2016.03.01

eredeti határozat: 39134/2002.05.27

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: DERDA ÉPÍTŐ ÉS GÉPIPARI PÓVÁLLALKOZÓ KFT. "P.A."

cím: 1172 BUDAPEST Bártfai utca 36

törzsszám: 12012170

\* tulajdoni hányad: 11/1438 törölő határozat: 33797/2016.03.01  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49640/2015.12.09

törölő határozat: 33797/2016.03.01

jogcím: vagyonátadás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: vagyonkiadás tulajdoni hányad: 1/1

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: ECO-POLY CONSULTING BT.

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Damjanich út 20

törzsszám: 20687869

\* tulajdoni hányad: 11/1438 törölő határozat: 36249/2020.04.09  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33797/2016.03.01

törölő határozat: 36249/2020.04.09

jogcím: vagyonátadás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: ECO-POLY CONSULTING BT.

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Damjanich út 20

törzsszám: 20687869

\* tulajdoni hányad: 95/1438 törölő határozat: 31726/2021.01.27  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33797/2016.03.01

törölő határozat: 31726/2021.01.27

jogcím: vagyonátadás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS PÓPOLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Héves Megyei Kormányhivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldals: 3/7

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Boltterület 5808/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 352/1438  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33797/2016.03.01  
jogcím: vagyonátadás  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Dr. Chikán Zoltán Szilárd  
sz.név: Chikán Zoltán Szilárd  
szül. : 1978  
a.név : Sziráki Ilona  
cím : 3300 EGER Szvorényi út 1

9. tulajdoni hányad: 495/1438  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33797/2016.03.01  
jogcím: vagyonkiadás  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Illés Mária  
sz.név: Illés Mária  
szül. : 1945  
a.név : Kiss Szabó Veronika  
cím : 1172 BUDAPEST XVII.KER. Tizenhetedik utca 23

10. tulajdoni hányad: 396/1438 törölő határozat: 36054/2019.03.27  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33797/2016.03.01 törölő határozat: 36054/2019.03.27  
jogcím: vagyonkiadás  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Gáspár József  
sz.név: Gáspár József  
szül. : 1958  
a.név : Illés Anna  
cím : 1172 BUDAPEST XVII.KER. Tizenhetedik utca 23

11. tulajdoni hányad: 93/1438 törölő határozat: 49858/2019.11.07  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33797/2016.03.01 törölő határozat: 49858/2019.11.07  
jogcím: vagyonkiadás  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Gáspár Gáspár  
sz.név: Gáspár Gáspár  
szül. : 1929  
a.név : Fejő Erzsébet  
cím : 1172 BUDAPEST XVII.KER. Tizenhetedik utca 23

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Héves Megyei Kormányhivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 4/7

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Boltterület 5808/8 holyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 396/1438 törölő határozat: 46645/2/2019.09.13  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36054/2019.03.27

törölő határozat: 46645/2/2019.09.13

jogcím: árverési vétel  
utalás: II /10.  
jogállás: tulajdonos  
név: DOMRA INGATLAN KFT.  
cím: 1137 BUDAPEST Jászai Mari tér 5-6  
törzsszám: 25782691

13. tulajdoni hányad: 396/1438 törölő határozat: 42611/2020.08.05  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46645/2/2019.09.13

törölő határozat: 42611/2020.08.05

jogcím: vétel 46645/2019.09.13  
utalás: II /12.  
jogállás: tulajdonos  
név : Koós János  
sz.név: Koós János  
szül. : 1967  
a.név : Kiss Margit  
cím : 3263 DOMOSZLÓ Sport út 57.

14. tulajdoni hányad: 99/1438  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49858/2019.11.07

jogcím: öröklés  
utalás: II /11.  
jogállás: tulajdonos  
név : Gáspár Anna  
sz.név: Gáspár Anna  
szül. : 1960  
a.név : Illés Anna  
cím : 1172 BUDAPEST Ároktő utca 12.

15. tulajdoni hányad: 11/1438  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36249/2020.04.09

jogcím: vétel  
utalás: II /6.  
jogállás: tulajdonos  
név : Dr. Chikán Zoltán Szilárd  
sz.név: Chikán Zoltán Szilárd  
szül. : 1978  
a.név : Sziráki Ilona  
cím : 3300 EGER Szvorényi út 1

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Belterület 5808/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 396/1438  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42611/2020.08.05  
jogcím: ajándék  
utalás: II /13.  
jogállás: tulajdonos  
név : Szabó Bernadett  
sz.név: Szabó Bernadett  
szül. : 1992  
a.név : Tóth Mónika  
cím : 3327 NOVAJ Tardi út 16

17. tulajdoni hányad: 85/1438  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31726/2021.01.27  
eredeti határozat: 33797/2016.03.01  
jogcím: vagyonátadás tulajdoni hányad: 1/1 33797/2016.03.01  
jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 31726/2021.01.27.  
utalás: II /7.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST Városház út 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 632/2/1988.12.01

Önálló szöveges bejegyzés az 5808/1-4 hrszámú ingatlanok megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52/2000.01.27

Önálló szöveges bejegyzés telekafeltétel során változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50407/2002.11.21

törölő határozat: 35964/2005.04.07

Jelzálogjog 2 986 400 Ft, azaz kétnyolcvanhat-hatezer-négyezer Ft  
illetéktartozás és járulékok erejéig.  
/605.793/2002.sz./.

jogosult:

név: HEVES MEGYEI ILLETÉKHIVATAL  
cím : 3300 EGER Dobo tér 6/A

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 6/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Belterület 5808/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 34425/2005.03.09

törölő határozat: 35964/2005.04.07

Végrehajtási jog 2 986 400 FT, azaz kétmillió-kilencszáznyolcvanhatezer-négy száz FT  
illetéktartozás és járulékai erejéig.  
/ 601.717-01/2005/.

jogosult:

név: HEVES MEGYEI ILLETÉKHIVATAL

cím : 3300 EGER Dobó tér 6/A

bejegyző határozat, érkezési idő: 34915/2/2018.03.14

törölő határozat: 36054/2019.03.27

Végrehajtási jog 25 000 000 FT, azaz huszonötmillió FT főkövetelés és járulékai erejéig.  
Megkereső: Kutas és Ollári Végrehajtói Iroda (1135 Budapest, Szegedi út 37-39.)  
249.V.0202/2018/66.

utalás: II /10.

jogosult:

név: ARTHUR BERGMANN HUNGARY ZRT. törzesszám: 24345006

cím : 1092 BUDAPEST Ferenc körút 44. I/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40791/2/2018.05.15

törölő határozat: 36054/2019.03.27

Végrehajtási jog 20 000 000 FT, azaz húszmillió FT főkövetelés és járulékai erejéig.  
dr.Ollári Zoltán Budapesti végrehajtó 249.V.4030/2016/21.

utalás: II /10.

jogosult:

név: Q13 PÉNZÜGYI ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST Székely Bertalan utca 2-4. I/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50695/2019.11.20

törölő határozat: 36054/2019.03.27

Árverés kitűzése

Megkereső: Kutas és Ollári Végrehajtói Iroda (1135 Budapest, Szegedi út 37-39.), Vh. szám:

249.V.2930/2016/43., Vétel ajánlattétel időtartama: 2018.11.19-től 2019.01.18. 17:00-ig,

Helye: kizárólag elektronikusan. További végrehajtást kérő: Arthur Bergmann Hungary Pénzügyi Zrt.

utalás: II /10.

jogosult:

név: Q13 PÉNZÜGYI ZRT. törzesszám: 24237363

cím : 1118 BUDAPEST Budaörsi út 27.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Héves Megyei Köormányhivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 7/7

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/15055/2021

2021.02.24

EGER

Szektor : 61

Belterület 5808/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. R E S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 35573/2020.03.30

törölő határozat: 36249/2020.04.09

Eljárás megszüntetése

Tulajdonjog bejegyzés iránti eljárás megszüntetése.

utalás: II /6.

jogosult:

név : Szántó Dénes

sz.név: Szántó Dénes

szül. : 1988

a.név : Gál Anna

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Damjanich út 20.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 36249/2020.04.09

törölő határozat: 41329/2020.07.15

eredeti határozat: 35573/2020.03.30

Eljárás megszüntetése

Tulajdonjog bejegyzés iránti eljárás megszüntetése a II/6. sorszám alatt bejegyzett 11/1438

tulajdoni hányadra vonatkozóan. Eredeti - 35573/2020.03.30. - rangsorban feljegyezve, a

III/8. sorszám alól átjegyezve utalás változás miatt.

jogosult:

név : Szántó Dénes

sz.név: Szántó Dénes

szül. : 1988

a.név : Gál Anna

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Damjanich út 20.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 40546/2020.11.12

Vezetékjog

152 négyzetméter területre a változási vázrajz és területkimutatás szerint, engedélyszám:

VM-320/2020, munkaszám: E528/1/2020.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképmásolat

(2018)

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

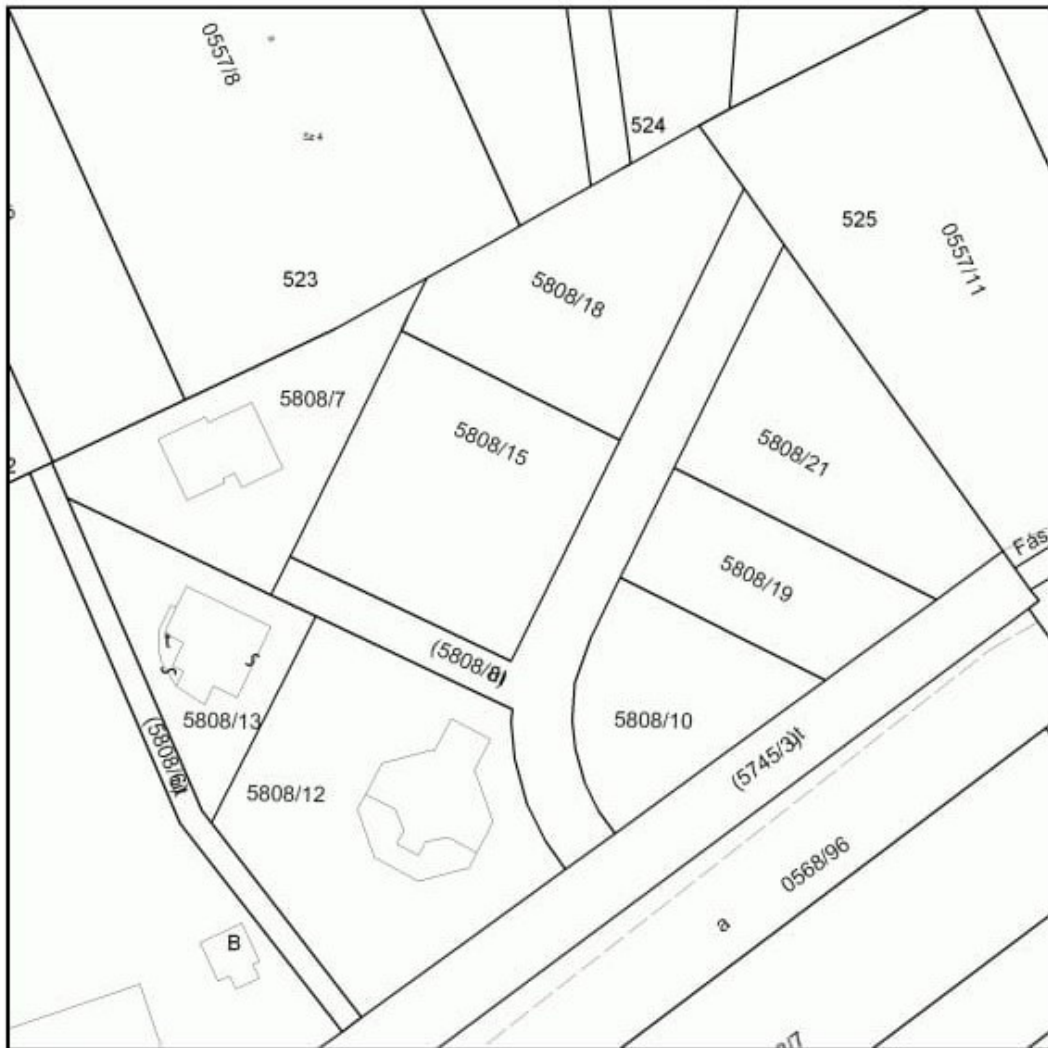
2018.09.13 14:21:33

Helyrajzi szám: EGER belterület 5808/8

Megrendelés szám: 7/1886/2018

Méretarány: 1 : 1000

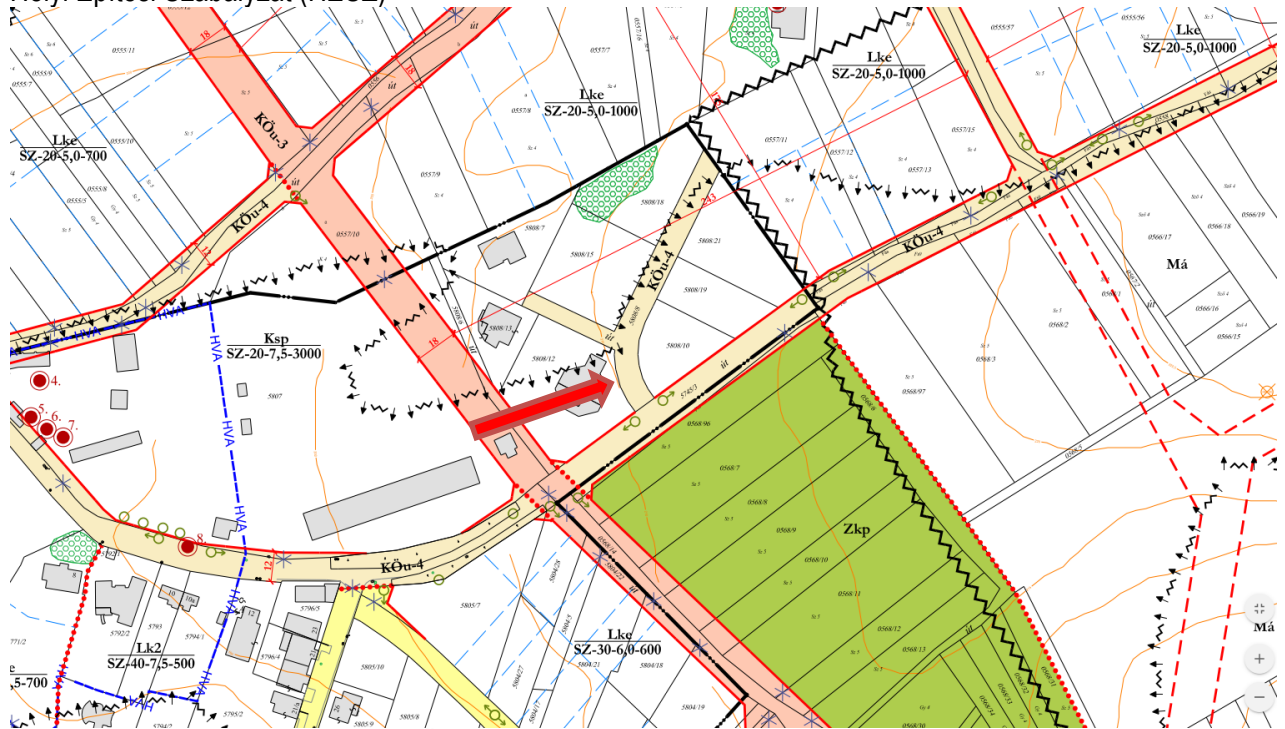
Térrajzsám: 23398110002018









A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)



Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete  
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

D.1.1.		EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ FELÜLET JELÖLÉSEK
D.1.2.		ÖVEZETI BESOROLÁSOK, KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK
meglévő	tervezett	megnevezés
	<b>KÖk</b>	KÖk - vasút területe
	<b>KÖu-1</b>	KÖu-1 - országos fő- és mellékút
	<b>KÖu-2</b>	KÖu-2 - települési főút
	<b>KÖu-3</b>	KÖu-3 - gyűjtőút
	<b>KÖu-4</b>	KÖu-4 - kiszolgáló út
	<b>KÖu-5</b>	KÖu-5 - vegyes hasznátú út
	<b>KÖu-7</b>	KÖu-7 - parklók, autóbusz pályaudvar
		magánút
		közlekedési célú zöldterület
		közpark, közkert, zöldfelület
		beépítésre szánt terület zöldfelületi övezete
		erdőterület
	<b>V</b>	vízfolyás, vízgazdálkodási terület
		csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet

50.§

(1) <sup>1</sup> Az 1.§ (1)-ben meghatározott városrészek közlekedési övezetei és telekigényes közmű övezetei:

1	A	B
	ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	RENDELLETÉS
2	KÖu-1 <sup>6</sup>	országos főút, országos mellékút és a tervezett észak – déli összekötőút
3	KÖu-2	települési főút

<sup>1</sup> Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

<sup>2</sup> Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

<sup>3</sup> Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

<sup>4</sup> Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

<sup>5</sup> Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

<sup>6</sup> Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

78

4	KÖu-3	települési grűjtóút
5	KÖu-4 <sup>1</sup>	kiszolgáló út és a külterületi 6-10 m széles meglévő és kiszabályozott út
6	KÖu-4a	kiszolgáló út, 3,5 t össztömeget meg nem haladó gépjármű számára
7	KÖu-5	egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút
8	KÖu-6	díztér, rendezvénytér
9	KÖu-7	autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, P+R és egyéb parkolók
10	KÖz	közlekedési zöldfelületek övezete
11	KÖk	vasúti övezet
12	Köm	Közművek elhelyezésére szolgáló terület, közműterület
13	2KÖ-mu	magánutak övezete

(2) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv tünteti fel.

(3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(4) <sup>3</sup>Közhasználat elől el nem zárt magánút, vagy a külterületi magánút csak közúthoz csatlakoztatható.

a) A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

b) A szabályozási terven rögzített magánutak nem szüntethetők meg. Önálló telekké alakítással biztosítandó, hogy azok területe azon építési övezetben nem vehető figyelembe, amelyben megjelölésre kerültek.

c) A gazdasági területen átvezető magánút esetében a közforgalom elől el nem zárható, azon a gépjárművel való átjárhatóságot biztosítani kell.

d) Azon a magánúton, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a közlekedéssel összefüggő rendeltetési a környezetéhez illeszkedő egyszintes épület létesíthető.

(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 közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(6) Közlekedési területen belül a díztéren az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) térburkolat,

b) köztéri műalkotások,

c) utcabútorok,

d) növényzet,

e) térszint alatti mélygarázs a szabályozási terven jelölt építési helyen,

f) térszint alatti mélygarázs felszíni létesítményei és a felszín alá vezető rámpák, leajtók, amelyek a szabályozási terven kijelölt építési hely határára kívül is elhelyezhetők,

g) közművezetékek, - műtárgyak és a rendezvényekhez szükséges közműcsatlakozások a térszín alatt.

<sup>1</sup> Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

<sup>2</sup> Megállapította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet

<sup>3</sup> Módosította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet

79

- (7) A KÖu-1 jelű észak-déli összekötő út tervezett szabályozási szélessége 35,0 m, melyen belül: a két forgalmi sáv burkolatszélessége legalább 7,00 m, a padkák számára  $2 \times 2,0$  m biztosítandó, a kétoldali árok területigénye a terepviszonyoktól függ, de legalább  $2 \times 1,50$  m, a tervezett kerékpárút részére 3,0 m széles területsáv szükséges. A szabályozási szélesség fennmaradó részein a földmunkák területigénye, a zöldfelületek és a közművek területsávja osztozik.<sup>1</sup>
- (8) Az új közlekedési utak 12 m-t elérő és meghaladó telekszélességén belül fasor telepítendő. A fasorok és facsoportok telepítési távolsága belterületen minimum 8,0 m, maximum 12,0 m.<sup>2</sup>
- (9) <sup>3</sup>A KÖu-4, és KÖu-5 jelű övezetbe sorolt
- a) külterületi meglévő és kiszabályozással szélesített közutak telkén csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamint emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.
  - b) Irányadó szabályozással kiszabályozott új nyomvonalú út szabályozási terven jelölt helyén, a tényleges igénybevételig, kártérítési igény nélkül, szerelt szerkezetű, könnyen elbontható épület, építmény létesíthető, kivéve lakó és vendéglátást befogadó funkciót, bruttó 150 m<sup>2</sup> alapterületig, max 6,5 m épületmagassággal.

#### 51.§

- (1) A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a gyűjtő utak, a lakó utak, a vegyes használatú utak, valamint a 30 km/ó sebességű lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek útfelületének 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.
- (4) A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók:
- a) A beépítésre szánt terület **KÖu-4** jelű övezetében legalább egyoldali, 2,0 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. 2,0 m széles járda, illetve fasor biztosítandó.

## Képek



Tibrikdűlő utca



Tibrikdűlő utcáról nyíló ingatlanok



Tibrikdűlő utca



Az értékelt ingatlan környezete

