

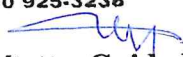
INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Recsk, Csalogány u.
hrsz: 190/3 alatti ingatlan telekkiegészítéséről

Készült: 3 példányban

Eger, 2024. március 28.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238


Készítette: Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

1. ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Recsk Nagyközség Önkormányzata (3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám) megbízásából
Gajda László Eger, Koszorú u. 47. szám alatti lakos, mint értékbecslő elkészítettem
a **Recsk, Csalogány u. hrsz: 190/3** alatti ingatlan telekkiegészítés értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrész forgalmi értéke :

**600.000 -Ft,
azaz hatszázezer forint**

Fenti érték kiürített, per-teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés célja: a **Recsk, Csalogány u. hrsz: 190/3** alatti lakóház udvar ingatlanhoz csatolt ingatlanrész (119 m²) forgalmi értékének meghatározása.

A megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslés szemrevételezés, összehasonlító állapotfelmérés alapján készült. Környezetvédelmi és egyéb vizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát.

Az érték meghatározását nem befolyásolták a megbízó személyes szempontjai, az értéket a megbízó adatszolgáltatása és az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint állapítottam meg.

Eger, 2024. március 28.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

2. Előzmények, az értékbecslés célja, értékelési forma

Megbízó	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
Megbízás tárgya	: a Recsk, Csalogány u. hrsz: 190/3 alatti lakóház, udvar telekki- egészítés forgalmi értékének meghatározása
Értékbecslés módszere	: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
Helyszíni szemle	: Az ingatlan értékének meghatározásához 2024. március 25-én hely- színi szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés, összehason-
lító műszaki állapotfelmérés.

A helyszíni szemle során feltárásokat és egyéb diagnosztikai mé-
réseket nem végeztem.

A helyszíni szemle során a megbízó rendelkezésemre bocsátotta
az ingatlan tulajdoni lap másolatát, a telekalakítási helyszínrajzot,
valamint a telekhatárrendezés változási vázrajzot. Az ingatlant a
megbízóval bejártam, beazonosítottam, fotókat készítettem.

Az ingatlan értékének meghatározása a megbízó által szolgáltatott
adatok és a helyszíni szemle megállapításai alapján készült.

3. Az ingatlan ismertetése

3.1. Általános adatok

<i>Az ingatlan címe</i>	: Recsk, Kossuth u. 218. szám
<i>Fekvése</i>	: belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	: 190/1 (melyből 119 m ² telekhatárrendezéssel a 190/3 ingatlanhoz kerül csatolásra)
<i>Tulajdonos</i>	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám

3.2. Az ingatlan leírása

A 190/1 hrsz „napköziotthonos óvoda” ingatlan az önkormányzat tulajdona, mely a hát-
só telekhatáron a 190/3 hrsz-ú „lakóház udvar” megnevezésű ingatlannal határos. A
Csalogány utca (190/3 hrsz) ingatlan tulajdonosa a közös telekhatármódosítási kérelmé-
vel megkereste az önkormányzatot, és térítés ellenében kérte a telekhatármódosítással
kialakult ingatlanrésznek az ingatlanához csatolását.

Az önkormányzat a 190/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelmére telekalakítási hely-
színrajzot, valamint a telekhatárrendezési vázrajzot földmérő mérnökkel elkészíttette.

Az ingatlanok változása a telekhatár rendezés szerint:

hrsz	megnevezés	terület (m ²)	terület (m ²) változás után
190/1	napköziothonos óvoda	8716	8597
190/3	lakóház udvar	501	620

A lakóház, udvar (190/3 hrsz) ingatlan területnövekedése 119 m² a 190/1 hrsz-ú ingatlan terhére.

A telekalakítással érintett ingatlanok településen belüli fekvésük kedvező, közterülethez közvetlenül kapcsolódnak, szilárd aszfaltozott úton közelíthetők meg. A terület rendezett, lakó és középületekkel beépített. A terület összközműves, víz, villany, gáz és csatorna közművek kiépítettek. A telekalakítással a Csalogány utcai ingatlan (hrsz: 190/3) használhatósága és értéke is jelentősen növekszik.

4. Az érték meghatározása

Az ingatlanrész értékének meghatározása a piaci forgalomban kialakult, hasonló ingatlanárak összevetésével, konkrét adásvételi ügyletek összehasonlításával készült.

Az érték meghatározásánál hasonló adatként figyelembe vettem, felhasználtam a településen belüli, valamint a környező települések hasonló jellegű ingatlanok értékesítési adatait is, vizsgáltam a jelenlegi ingatlanpiac kínálati értékviszonyait, a piaci jellemzőket.

Az értékbecslés tárgyát képező Recsk, Kossuth u. 218. szám hrsz: 190/1 alatti ingatlanból a változási vázrajz szerint leválasztott, a 190/3 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt 119 m² telekkiegészítés értéke:

600.000 Ft

azaz hatszázezer forint

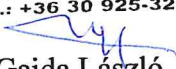
Az értékbecslés szemrevételezés és a megbízó adatszolgáltatása, valamint a rendelkezésemre álló adatok alapján készült.

A szakvélemény a kelteztől számított 90 napig érvényes, felhasználására csak a megbízó jogosult.

Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

Eger, 2024. március 28.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238


Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20623/2024

2024.03.22

RECSK Szektor: 53

Belterület 190/1 helyrajzi szám

3245 RECSK Kossuth Lajos út. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--------------------------------	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett napköziotthonos óvoda

0

8716

0.00

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32470/1991.03.26

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.05.09

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26

jogállás: tulajdonos

név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3245 RECSK Kossuth utca 165

törzsszám: 15379315

III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38906/2006.05.11

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan kivet megnevezése lakóház udvarról napköziotthonos óvodára változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37770/2011.04.06

Vezetékjog

61 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51361/2022.11.15

Állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog

alappont száma: 1009142-1.

jogosult:

név: HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

cím : 3300 EGER Kossuth Lajos utca 9.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 39191/2023.06.07

eredeti határozat: 45806/2012.04.26

Vezetékjog

169 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20623/2024

2024.03.22

RECSK

Szektor: 53

Belterület

190/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 39191/2023.06.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe a telekalakítási eljárás során 9737 négyzetméterről 8716 négyzetméterre változott, 1021 négyzetméter beolvadt a Recsk 190/2 hrsz-ú ingatlan területébe.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20624/2024

2024.03.22

RECSK

Szektor: 61

Belterület 190/3 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett lakóház, udvar

0

501

0.00

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51319/2021.11.19

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bíró Norbert

sz.név: Bíró Norbert

szül. : 1980

a.név : Dobos Gizella

cím : 3770 SAJÓSZENTPÉTER Pázsit utca 16.

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42443/2023.08.09

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése a funkcióváltozási eljárás során lakóház, udvar megnevezésre változott.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Hétfőföld Földmérő Bt.

3300 Eger, Torony út 1-3.

Munkaszám: M-Thr - Recsk- 21/2024

Recsk község

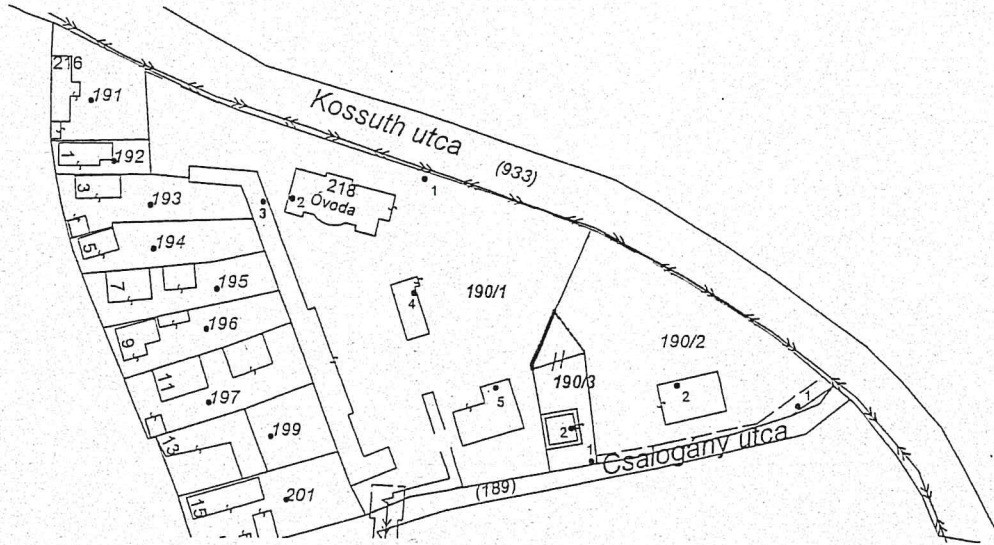
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-21-2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 190/1 és a 190/3 helyrajzi számú földrészteltek telekhatár-rendezéséhez

M= 1:2000 EO



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág				M i n	ha. m ²				jel	műv. ág	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
190/1	-	Kivett, napközi – otthonos óvoda	-	0.8716	-	190/1	-	Kivett, napközi – otthonos óvoda	-	0.8597	-	Terheli ÉMÁSZ vezetékgjog 61 m2 (37770/2011.04.06) Terheli ÉMÁSZ vezetékgjog 169 m2 területre (45806/2012.04.26) Földmérési jel elhelyezési jog, alappont száma: 1009142-1. Heves Megyei Kormányhivatal	
190/3	-	Kivett, lakóház, udvar	-	0.0501	-	190/3		Kivett, lakóház, udvar	-	0.0620	-		
Összesen:	-		-	0.9217	-					0.9217	-		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

Címkoordináták			
Hrsz	Psz.	Y	X
190/1	1	729876	288491
190/1	2	729835	288485
190/1	3	729826	288484
190/1	4	729873	288457
190/1	5	729898	288429
190/3	1	729927	288407
190/3	2	729921	288417

Készítette: Eger, 2024. február 01.

Készítő és minőséget tanúsító: Fegyverneki László,
Földmérő igazolvány száma: 6229/2013
Ing.rend.min.sz.: 0116/1990

P.H.

600361/2024 E-6/2024
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Eger, 2024. hó nap

Záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

Ing.rend.min.sz.:

A munkavégző neve

belterület

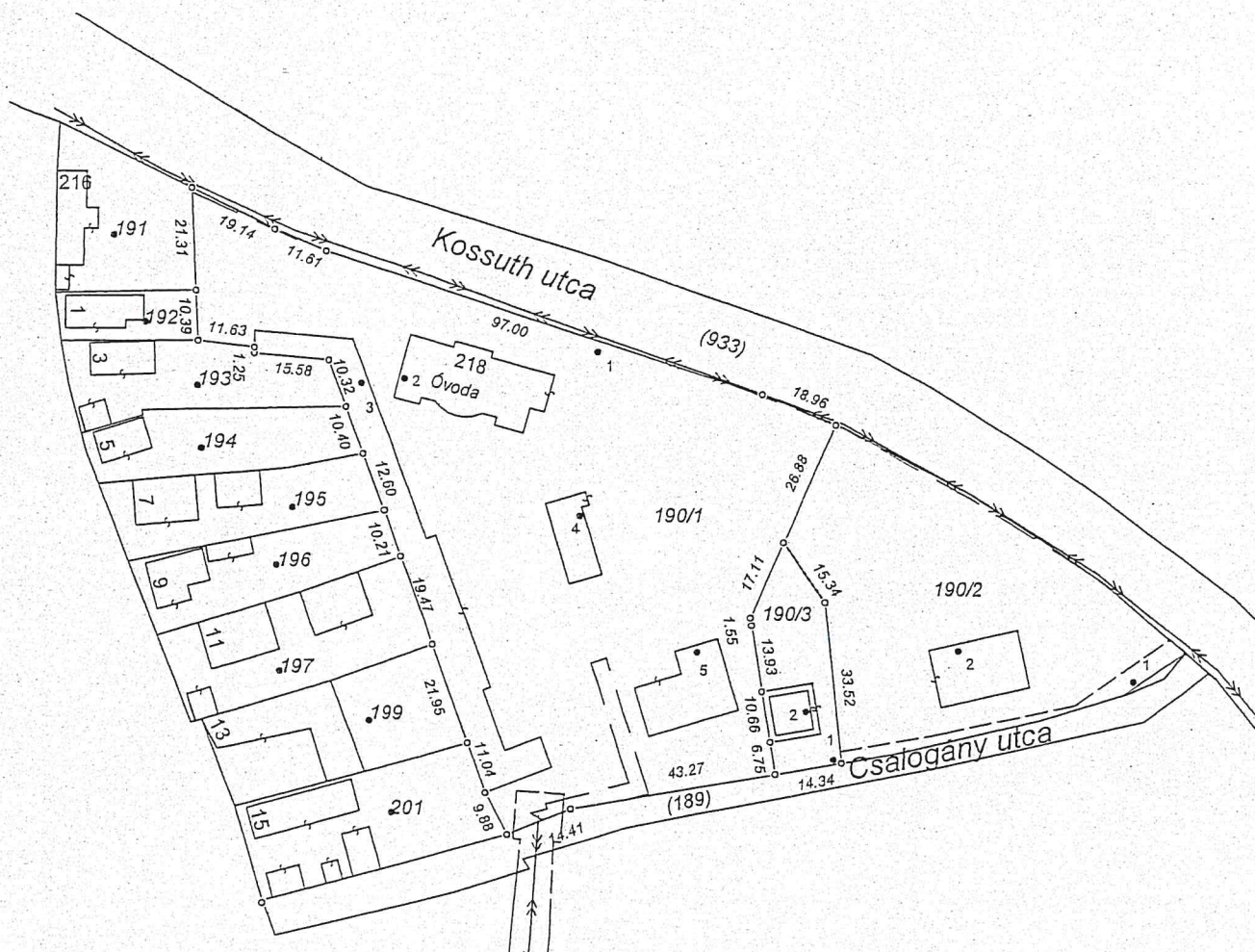
Község, város

Munkaszám: Te - Recsk- 21/ 2024

*a 190/1 és a 190/3 helyrajzi számú földrészlet
telekalakításáról*

Méretarány: 1 : 1500

EOV



Változás előtt:
 190/1 hrsz = 18.62 %
 190/3 hrsz = 23.15 %

Változás után:
 190/1 hrsz = 18.88 %
 190/3 hrsz = 18.71 %

A lejtési viszonyok 20% alatt vannak.

Készítette: Eger, 2024 február 01.

Készítő és minőséget tanúsító földmő: Fegyvermeki László
Földmő igazolvány száma: 6229/2013
Ingatlanrendezői minőség száma.: 0116/1990
GD - 10 - 0353

Kossuth utca

teherkapu

(933)

218

2 Óvoda

190/1
(8716 m²
változás előtt
8597 m² lesz)

119 m²

190/2

190/3

(501 m² most
620 m² lesz)

Csalogány utca

(189)

199

201

15

197

196

195

194

193

3

2

5

elbontott
épület

4

2

1

