

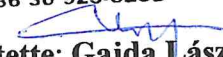
INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Recsk, Vásártér hrsz: 953 és 956/6 alatti ingatlanok
telekalakításából adódó területnövekedéséről

Készült: 3 példányban

Eger, 2024. március 27.

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. A megbízás, az értékbecslés célja, értékelési forma

Megbízó	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
Megbízás tárgya	: a Recsk, Vásártér hrsz: 953 és 956/6 alatti ingatlanok területnövekedése forgalmi értékének meghatározása
Értékbecslés módszere	: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
Helyszíni szemle	: Az ingatlan értékének meghatározásához 2024. március 25-én az ingatlanokat megtekintettem.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés, összehasonlító állapotfelmérés.
A helyszíni szemle során feltárásokat és egyéb vizsgálatokat nem végeztem.

A helyszíni szemle során a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap másolatokat, a telekalakítási helyszínrajzot, az ingatlanok változási vázrajzát, területváltozási kimutatását.
A területet a megbízóval bejártam, a meglévő állapotot megnéztem, a területről fotókat készítettem.

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

2. Előzmények, kiindulási adatok

Az önkormányzat a tulajdonát képező 955/1 hrsz-ú telket kívánja beépíteni. A jelenlegi állapot szerinti, a szomszédos ingatlanokkal határos telekhatár rendezése szükséges, indokolt.

A megbízott földmérő mérnök a telekalakítási helyszínrajz és változási vázrajz szerint az ingatlanok közös területhatárát szabályozta, a változást az alábbiak szerint határozta meg.

hrsz	művelési ág	terület		tulajdonos
		vált. előtt	vált. után	
953	fodrászat, műszaki üzlet	1053	1073	Ormosi Attila Ormosiné Farkas Ágnes 3300 Eger, Csákány u. 35.
955/1	beépítetlen terület	494	460	Recsk Nagyközség Önk. 3245 Recsk, Kossuth u.165.
956/6	épület	118	132	Szmigura László 3243 Bodony, Arany J. u.6.

A változás alapján a 953 hrsz-ú ingatlan 20 m²-el, a 956/6 hrsz-ú ingatlan 14 m²-el növekedett a 955/1 hrsz-ú ingatlan terhére, melynek területe 34 m²-el csökkent.

5. Az érték meghatározása

A megbízás tárgyát képező ingatlanok terület növekedésének forgalmi értékét (953 hrsz: 20 m², 956/6 hrsz: 14 m²) a piaci összehasonlító adatok összehasonlításával határoztam meg. Az érték meghatározásánál figyelembe vettem, hogy a változási vázrajz szerinti területek az érintett ingatlanok (953 és 956/6 hrsz) területét növeli.

Az ingatlanrészek értékének meghatározásánál figyelembe vettem, felhasználtam a településen belüli ingatlanok értékesítési adatait.

Fentiek alapján az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok területnövekedésének értéke:

	művelési ág	terület növekedés	értéke
953 hrsz	fodrászat, műszaki bolt	20 m ²	20.000 Ft
956/6 hrsz	épület	14 m ²	14.000 Ft

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

Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

Eger, 2024. március 27.

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.
Eng. Sz.: 18/1992.

HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

955/1

. kivett 0.0494 0.00

beépítetlen terület

ÖSSZESEN: 0.0494 0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 38343/1993.07.15

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: jogutódlás

Név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 3245 RECSK, Kossuth utca 165

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 247/1996.05.29

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A 955 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 56309/2017.12.27

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT.

Cím: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184

Szöveg: A területkimutatás és a vázrajz szerinti 242 m2 területre

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 56309/2017.12.27

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során beolvadtak a 955/3, 955/4, hrsz-ú. ingatlanok.

HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

956/6	kivett	0.0118	0.00	épület
-------	--------	--------	------	--------

ÖSSZESEN: 0.0118 0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 32177/2018.02.02

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: vétel

Név: Szmigura László

Szül.idő: 1954.08.15 Szül.hely: -

Anyja neve: Kívés Mária Ilona

Jogállás: tulajdonos

Cím: 3243 BODONY, Arany János utca 6

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 46145/2020.10.02

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: ajándék

Név: Szmigura László

Szül.idő: 1954.08.15 Szül.hely: -

Anyja neve: Kívés Mária Ilona

Jogállás: tulajdonos

Cím: 3243 BODONY, Arany János utca 6

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
------	-----	--------	-----------	----------------	----------

953/

.	kivett	0.1053	0.00
---	--------	--------	------

fodrászat és műszaki üzlet

ÖSSZESEN:	0.1053	0.00
-----------	--------	------

Cím: 3245 RECSK, Vásártér utca 4/A.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 57562/2007.11.22

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: vétel

vétel

Név: Ormosi Attila

Szül.név: Ormosi Attila

Szül.idő: 1975.07.30 Szül.hely: Gyöngyös

Anyja neve: Horváth Mária Magdolna

Jogállás: tulajdonos

Cím: 3300 EGER, Csákány utca 35. III/2.

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 57562/2007.11.22

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: vétel

vétel

Név: Ormosiné Farkas Ágnes

Szül.név: Farkas Ágnes

Szül.idő: 1974.09.05 Szül.hely: Eger

Anyja neve: Szigyártó Mária

Jogállás: tulajdonos

Cím: 3300 EGER, Csákány utca 35. III/2.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 51235/2008.09.15

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A földrészlet megnevezése lakóház udvarról fodrászat és műszaki
szaküzletre változott

Hétfőmőfőld Főldmőro Bt.

A munkavőgző neve

Recsk

belterőlet

Kőzsőg, vőros

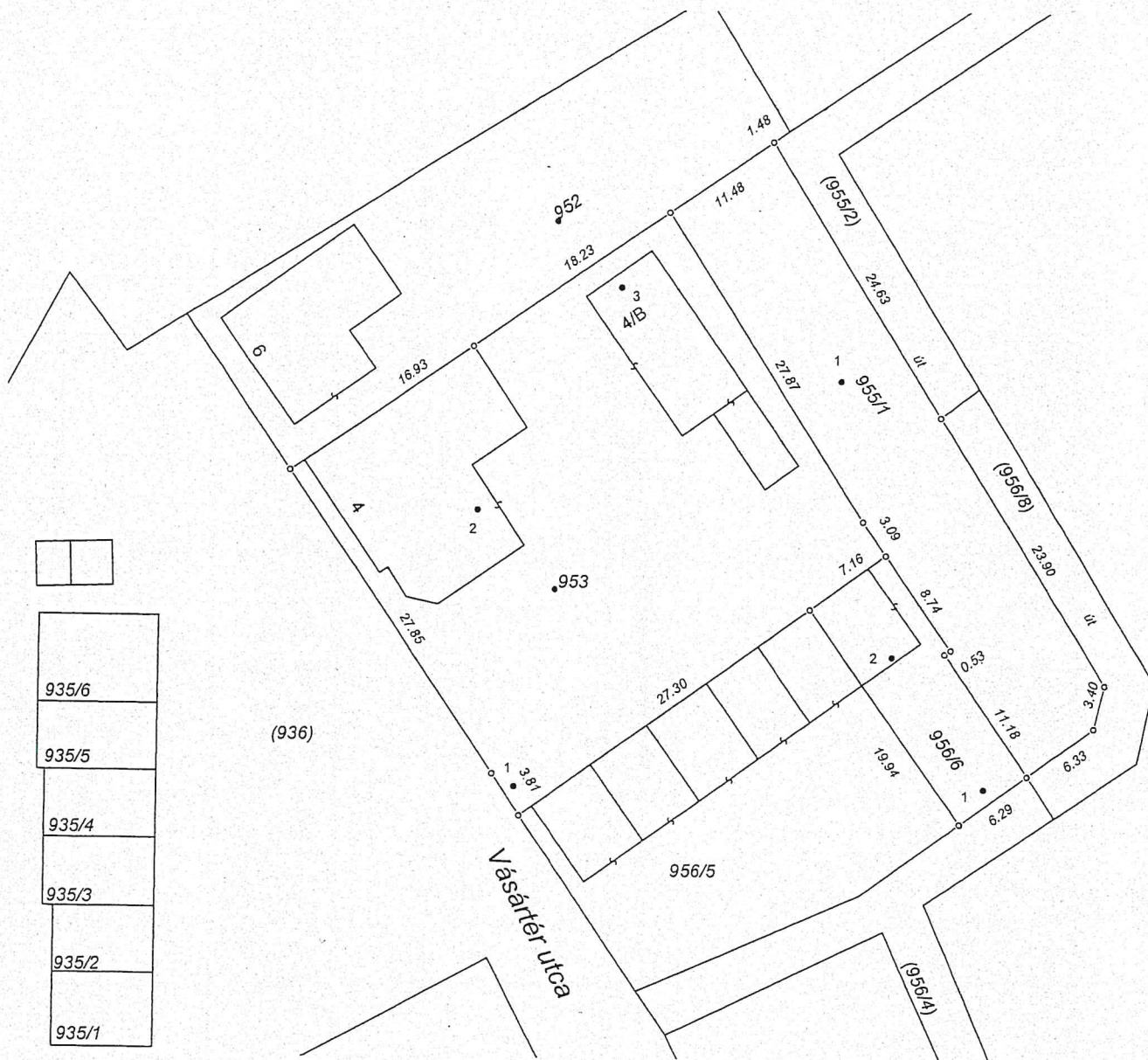
Munkaszőm: Te - Recsk - 02/ 2024

Telekalakítősi helyszőnrajz

a 953, 955/1 ős a 956/6 helyrajzi szőmő főldrőszletek
telekalakításőről

Mőretarőny: 1 : 500

EOV



Beőpítettősi szőzalők az őrintett főldrőszleteknől:

Vőltőzőš őlott:
953 hrsz = 27,54 %
955/1 hrsz = 0 %
956/6 hrsz = 32,20 %

Vőltőzőš őtőn:
953 hrsz = 27,03 %
955/1 hrsz = 0 %
956/6 hrsz = 28,79 %

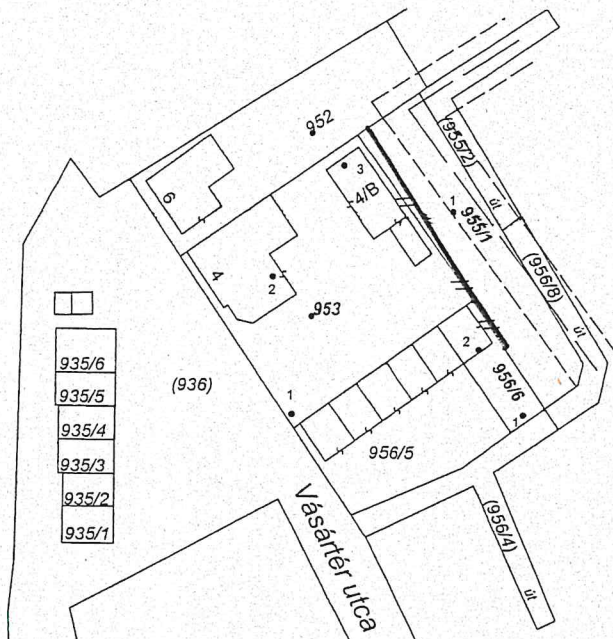
A lejteső viszonyok 20% alatt vannak.

Kőszőtette: Eger, 2024 janőrő 11.

Kőszőő ős minőőget tanősitő főldmőro : Fegyvernőki Lőszőő
Főldmőro Igazolvőny szőma: 6229/2013
Ingatlanrendezői minősitőš szőma.: 0116/1990
GD - 10 - 0353

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 953, 955/1 és a 956/6 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről
M= 1:1000 EOV.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	j e l	műv. ág	M i n				j e l	műv. ág	M i n				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
953	-	kivett, fodrászat és műszaki üzlet	-	0.1053	0.00	953	-	Kivett, fodrászat és műszaki üzlet	-	0.1073	0.00		
955/1	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0494	0.00	955/1	-	kivett, beépítetlen terület		0.0460	0.00	Terheli TIGÁZ vezetékg. 242 m2 56309/2017.12.27.	
956/6	-	kivett, épület	-	0.0118	0.00	956/6	-	Kivett, épület	-	0.0132	0.00		
Összesen	-		-	0.1665	0.00					0.1665	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

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

Készítette: Eger, 2024. január 11.

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

P.H.

Fegyverneki László
földmérő mérnök
IRSZ: 0116/1990
6229/2013

Címkoordináták			
Hrsz.	P.sz.	Y	X
953	1	728992	288179
953	2	728989	288200
953	3	729000	288217
955/1	1	729017	288210
956/6	1	729028	288179
956/6	2	729021	288189

600132/2024 E-2/2024
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Eger, 2024. 02. 04. nap

Záradékoló:
.....

Ing.rend.min.sz.:

