



**Matina Ferenc**

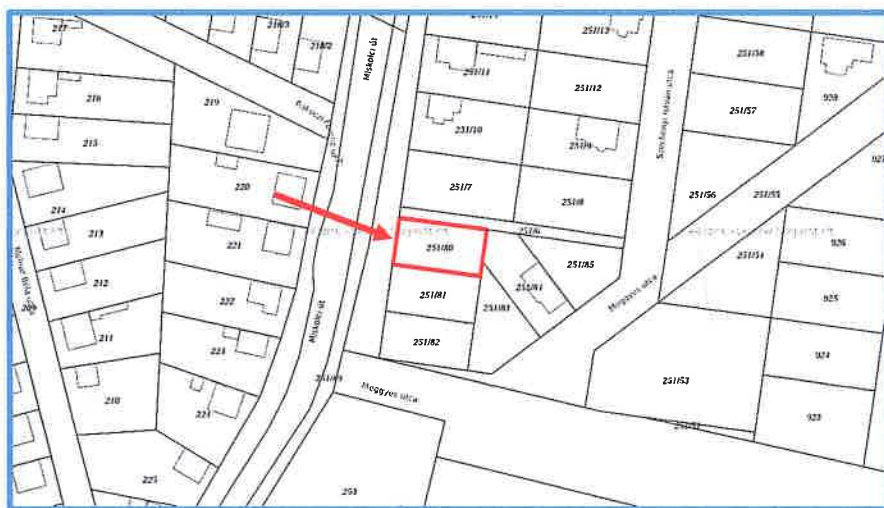
*ingatlanok, gépek, eszközök*

*vagyoneértékelése, közvetítése*

---

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 e-mail: matinaf56@gmail.com

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**



**3348 SZILVÁSVÁRAD, MEGGYES KERT 5. HRSZ: 251/80  
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET  
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

**2023. MÁRCIUS**

**TARTALOMJEGYZÉK**

CÍMLAP .....	1
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY .....	3
I. ELŐZMÉNYEK:.....	4
II. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE: .....	4
III. A TELEPÜLÉS KÖRNYEZETE, JELLEMZŐJE.....	6
IV. A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAI: .....	7
IV/1.AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI: .....	8
IV/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:.....	9
V. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA: .....	12
V/1. PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN:.....	13
VI. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA: .....	14
VII. MEGJEGYZÉSEK:.....	14
VIII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	15
IX. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK: .....	16

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Szilvásvár, Meggyes kert 5. sz. alatt lévő  
**BEÉPÍTETLEN TERÜLET (HRSZ: 251/80)**

ingatlan forgalmi érték megállapításáról.

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

piaci összehasonlító adatok

pótlási- és

hozamszámítási érték összevetésével készült.

Az ingatlan forgalmi értéke a 2023. március 31. forduló napjának megfelelően:

**6.406.000 Ft**

azaz: Hatmillió-négyszázhatyven forint.

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
  - A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 6 hónapra korlátozódik.

Szilvásvár, 2023. április 06.

**MATINA FERENC**  
ingatlanvagyon-értékelő  
és közvetítő, műszaki ellenőr  
3390 Füzessabony, Radnóti M. u. 31.  
Névjegyzék szám: 4/2007.  
**Matina Ferenc** 2706053-1-30  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névj. sz.: 4/2007.

## I. ELŐZMÉNYEK:

Szilvásváradi Község Önkormányzata (3348 Szilvásváradi, Miskolci u. 1) részéről történő megrendelés alapján végeztem el a tárgyi ingatlan forgalmi értékbecslését.

Célja: Helyi, ingatlanforgalmi (piaci) értékének meghatározása, az ingatlan értékesítés esetére, eladási ár kialakításához, döntéshelyzet elősegítése.

A helyszínelés időpontja 2023. március 31.

Felhasználásra kerülő dokumentumok:

- E-hiteles tulajdoni lap másolata (2023.03.31)
- Térképvázlat
- Az ingatlan helyszínelése során felvett állapotrögzítő jegyzet, fotó felvételek

## II. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékbecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások, valamint a tervezett társasház alapító okiratban rögzített megállapítások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

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

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

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

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

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

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

A hozamértéken alapuló értékelés alkalmazása során, az épület értékeléséhez megközelítő számítással meghatároztam az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális nettó éves bevételét és tőkésített százalék alkalmazásával határozzuk meg a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta jelen esetben 7 %-on kerül felvételre.

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

A számítás feltételezi, hogy az ingatlan a rendeltetésének megfelelő állapotban van. Ezért az esetleges felújítási- és átalakítási munkák becsült értékével a fenti érték csökkentésre kerül.

Meg kell jegyezni a szakma azon elméletét amely némiképpen eltér a gyakorlatban megnevezett számítási módszerektől, miszerint a :

#### **„Hozamérték:**

**A befektetési célú (vagy befektetési célúvá tehető) ingatlanból jövőben várható (tiszt) jövedelmek jelenértéke.**

**Ha az ingatlan nem befektetési célú (ill. nem tehető azzá), akkor nem használható a hozamelvű értékelés!!!”**

Forrás: Előadás, Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő Szakképzés A-V. modul

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

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



**Direkt tőkésítés, maradványértékelés:**

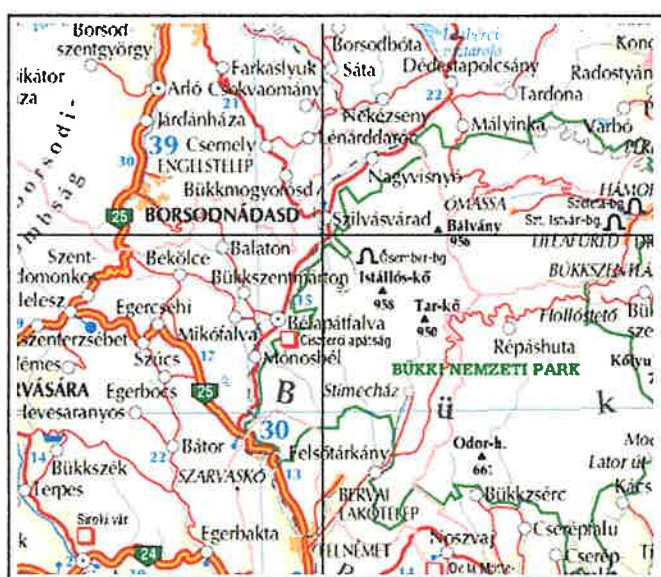
Fejlesztésre alkalmas területek esetében kerül alkalmazásra. Az üres telekingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő un. maradványérték. Első lépésben meghatározandó a fejlesztés bevétele, mely a bérletileg hasznosítható terület és bérleti díj számításából történik, figyelembe véve a kihasználtságból eredő bevételecsökkenés mértékével. A továbbiakban a tulajdonos felmerült költsége kerül összegzésre, mely tartalmazza a fenntartási, menedzselési, felújítási, és egyéb költségeket.

Az éves egyenleg tőkésítésével meghatározásra kerül az ingatlan tőkésítési egyenlege. A figyelembe vehető tőkésítési ráta 5-10 % között váltakozik. Második lépésben meghatározandó a fejlesztés költsége, mely az építési, tervezési, szakértői díjakat, marketing költségeket és a fejlesztő hasznát is tartalmazza. Mindezek alapján a tőkésített értékből kivont fejlesztési érték határozza meg a telek un. nettó maradványértékét

A jelen beépítetlen terület ingatlan esetében a Megbízó szándéka és a felhasználás módjára való tekintettel a forgalmi (piaci) értékbecslés célszerű figyelembe venni.

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

Elsődlegesen meghatározó tényezők az ingatlan településhez viszonyított fekvése, megközelíthetősége, állapota, hasznosítási lehetősége.

**III. A TELEPÜLÉS KÖRNYEZETE, JELLEMZŐJE****Heves megye földrajzi elhelyezkedése**

**Heves megye** Magyarország északkeleti részében található, Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén, Jász-Nagykun-Szolnok és Pest megye határolja. Székhelye: Eger.

Heves megye két nagy tájhoz, az Északi-középhegységhez és az Alföldhöz tartozik.

**Domborzat**

A megye rendkívül változatos tájakkal rendelkezik. Északi része a Mátra és a Bükk hegyvidéke, míg déli fele alföldi síkság. A Mátrában található

Magyarország legmagasabb pontja is, az 1014 méter magas Kékes tető. A megye legalacsonyabb pontja Kisköre (86 m.)

## Éghajlat

Heves megyét a felszín erős függőleges tagoltsága miatt igen változatos mikroklímák jellemzik. Az évi középhőmérséklet 8-10 °C-fok közötti - attól függően, hogy a megye északi vagy déli részéről van-e szó.

## Vízrajz

A megyét délről a Tisza-tó határolja, amely a kiskörei vízierőműhöz tartozó víztározó és egyben Magyarország legnagyobb mesterséges tava. A megye nagyobb folyóvizei a Tisza, a Zagyva, a Tarna, a Lé. sz. 48° 06' 14", k. h. 20° 23' 13"askó és az Eger-patak.

## Élővilág, természetvédelem

A megye területének 13%-a a Bükki Nemzeti Park részét képezi.

## IV. A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAI:



A régi múlttal rendelkező hegyi falu csodálatos környezetben fekszik a Bükk hegység nyugati oldalán a tengerszint felett 345 méterre, Egertől 32 km, távolságra. Autóúton Ózd, Kazincbarcika és Eger felől, vasúton Eger felől közelíthető meg. Mára elismert üdülőhely, a Szalajka-völgy pedig a Bükki Nemzeti Park része, természetvédelmi terület.

A vasúti megállótól kb. 15 perces sétával érhetünk a falu központjába. A busszal érkezőknek a Szalajka-völgyi, azaz Eger

felől a második, Ózd és Kazincbarcika felől a harmadik buszmegállóban érdemes leszállniuk, ha a völgybejárathoz szeretnének jutni.

A falun belüli közlekedés a kis távolságok miatt gyalogosan sem nehézkes, de lehetőség nyílik kerékpárkölcsonzésre és lovaskocsizásra is. A Szalajka-völgybe kirándulóknak az előbbieken kívül érdemes az erdei vasút csodálatos útját is kipróbálni.

Főbb nevezetességeink: a festői Szalajka-völgy, Fátyol-vízesés, Sziklaforrás, az Európában is egyedülálló szabadtéri múzeum, vadaskert, ősember-barlang, pisztrángtenyésztés-halastavak, erdei vasút. A több mint 1600 lélekszámú Szilvásváradon tenyésztjük az 500 éves múltra visszatekintő világhírű Lipicai lovakat is. Egész évben tarka programok csalogatják ide a pihenni, sportolni, szórakozni vagy egyszerűen csak túrázni vágyókat.

**Szilvásvárad** Koordináták: é.sz. 48° 06' 14", k.h. 20° 23' 13"

<b>Ország</b>	 Magyarország
<b>Régió</b>	Észak-Magyarország
<b>Megye</b>	Heves
<b>Kistérség</b>	Bélapátfalvai
<b>Rang</b>	község
<b>Irányítószám</b>	3348
<b>Népesség</b>	1.5471 (2021. január 01.)
<b>Népsűrűség</b>	42,91 fő/km <sup>2</sup>
<b>Terület</b>	37,82 km <sup>2</sup>
<b>Időzóna</b>	CET, UTC+1



#### IV/1AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI:

Ingtalan címe	3348 Szilvásvárad, Fenyves utca 1/1	
Helyrajzi szám	760/5	
Megnevezés	beépítetlen terület	
Területe	605 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos	Szilvásvárad Község Önkormányzata	448/1210 részben
	3348 Szilvásvárad, Miskolci u. 1.	
	Toldy Miklós	762/1210 részben
	3900 Szerencs, Rakodó utca 1.	

Az ingatlant vezetékjog terheli a változási vázrajz és területkimutatás szerinti 28 m<sup>2</sup> nagyságú területre. Jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gyí. u. 13.



**IV/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:**

Szilvásvárad belterületén, a településről É-i irányba kivezető Miskolci út, nem sokkal a belterületi határvonal előtti K-i irányba kialakított, un. Meggyes kert lakópark elején lévő, egyik közbenső ingatlana.

**Az ingatlan fekvése:**

A terület enyhén domboldalas, Ny-i irányban lejtős adottságú, szabályos négyszög alakú, építési telek.

**Megközelíthetősége:**

A településről kivezető Miskolci útról közvetlenül nincs kiépítve szilárd burkolatú utca. aszfaltozott útról lehetséges.

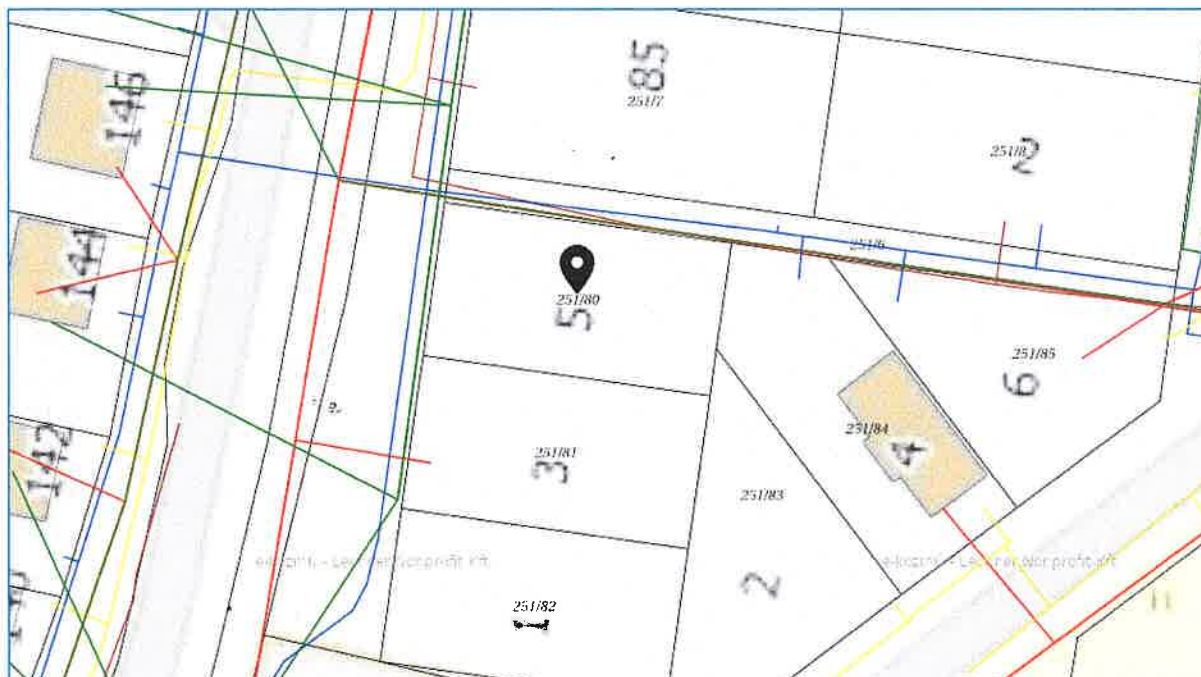
Autóbusz megállótól 1000 - 1200 m-re közellátási és közszolgáltatási intézményektől cca 1500 m-re. fekszik.

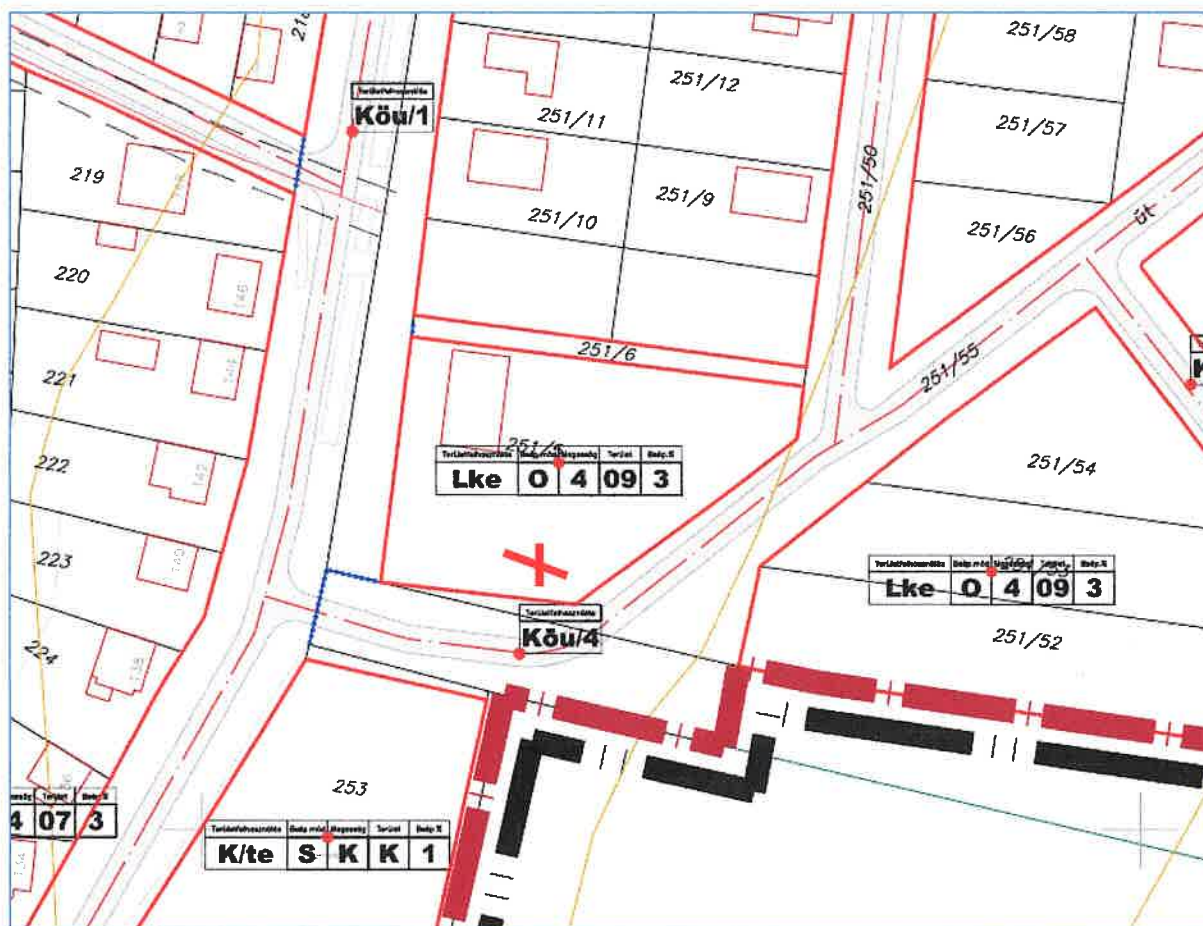
**Beépítettsége:**

Beépítetlen terület.

**Közműhálózat:**

Az utcában a teljes közmű gerincezeték kiépítésre került.





Nemzeti  
Jogszabálytár

Magyar Közlöny Cégközlöny Oktatási és Kulturális Közlöny

A Á Hu

Szilvásvárad Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2005. (XI.3.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról

✓ Hatályos: 2018. 08. 28

(11)<sup>[177]</sup>

**LAKÓTERÜLETEK**

**25.5**

**Kertvárosias lakóterületek (Lke)**

(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>[178]</sup> A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- legfeljebb négylakásos lakóépület
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

(3) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- sportépítmény
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(4) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás
- négynél több lakást tartalmazó lakóépület
- négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület
- közösségi szórakoztató, kulturális épület
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára
- termelő kertészeti építmény

## 27.5

## A lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szelint Lakóterület:	Építési övezet jele	Alkalmazható Beépítési mód	Telekre vonatkoztatott			
			Max. építmény magasság	Min. telek-terület	Max. beépítettség	Min. zöld-felület
Kertvárosias	Lke/O.2.05.3	Oldalhatáron álló	4,5	540	30	50
	Lke/O.2.07.3	Oldalhatáron álló	4,5	720	30	50
	Lke/O.2.09.3	Oldalhatáron álló	4,5	900	30	50
	Lke/O.4.07.3	Oldalhatáron álló	7,5	720	30	50
	<b>Lke/O.4.09.3</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>7,5</b>	<b>900</b>	<b>30</b>	<b>50</b>
	Lke/Z.2.05.3	Zártsorú	4,5	540	30	50
	Lf/O.2.05.3	Oldalhatáron álló	4,5	540	30	40
	Lf/O.2.07.3	Oldalhatáron álló	4,5	720	30	40
	Lf/O.2.09.3	Oldalhatáron álló	4,5	900	30	40
	Lf/O.3.09.3	Oldalhatáron álló	6,0	900	30	40
Falusias	Lf/O.3.12.3	Oldalhatáron álló	6,0	1200	30	40
	Lf/HZ.2.05.3	Hézagosan zártsorú	4,5	540	30	40
	Lf/O.2.07.3*	Oldalhatáron álló	4,5	720	30	40

Az ingatlan a település Szabályozási Tervének megfelelően Kertvárosias lakóterület besorolású. Beépítése oldalhatáron, max 7,5 m (földszint + emelet) párkánymagassággal, 30 %-os beépítettséggel lehetséges.

Legkedvezőbb beépítése lakóépülettel, kereskedelmi, szolgáltatói épülettel lehetséges.

**V. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:**

Összehasonlító telek adatok alaphalmazának kiválasztása:  
Szilvásvárads térségéből

Felhasznált adatok forrása:

Ertékbecslő saját adatbázisa  
hírdetési ajánlatok 2023

Kód:

1. Szilvásvárads	Központi területen	IN.C.
Jelleg	lakóövezeti telek	21863976
Alapterület	920 m <sup>2</sup>	
Közművek	összközműves	
Kínálatsi ár:	10 000 000 Ft	
2. Szilvásvárads	Miskolci út	IN.C.
Jelleg	lakóövezeti telek	159691
Alapterület	903 m <sup>2</sup>	
Közművek	összközműves	
Kínálatsi ár:	14 905 000 Ft	
3. Szilvásvárads	Miskolci út	IN.C.
Jelleg	lakóövezeti telek	33415360
Alapterület	850 m <sup>2</sup>	
Közművek	utcában	
Kínálatsi ár:	12 500 000 Ft	
4. Szilvásvárads	Széchenyi utca	IN.C.
Jelleg	lakóövezeti telek	33395395
Alapterület	880 m <sup>2</sup>	
Közművek	összközmű	
Kínálatsi ár:	10 000 000 Ft	
5. Szilvásvárads	Széchenyi utca	IN.C.
Jelleg	lakóövezeti telek	33350989
Alapterület	903 m <sup>2</sup>	
Közművek	összközmű	
Kínálatsi ár:	13 900 000 Ft	



**V/1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN:**

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Fekvése	központi	0	Miskolci u.	-5	Miskolci u.	-5	Széchenyi u.	2	Széchenyi u.	2
Jelleg	lakóövezeti	0	lakóövezeti	0	lakóövezeti	0	lakóövezeti	0	lakóövezeti	0
Alapterület m <sup>2</sup>	920	0	903	-1	850	-3	880	-2	903	-1
Közművek	összközmű	0	összközmű	0	utcában	10	összközmű	0	összközmű	0
Kínálati ár(eFt)	10 000	-5	14 905	-5	12 500	-5	10 000	-5	13 900	-5
Fajlagos ár (Ft)	10 870		16 506		14 706		11 364		15 393	
Korrekció össz:		-5		-11		-3		-5		-4
Korr. fajlagos ár	10 326		14 690		14 265		10 795		14 777	
Átlagos fajlagos érték használt lakásra (Ft/m <sup>2</sup> ):					12 971					

## Fajlagos érték korrekciózása vizsgált ingatlan érték meghatározásához

Cím:	Szilvásvár, Meggyes kert 5.			Megjegyzés
<b>Korrekciós tényező</b>	<b>korr.szorzó</b>		<b>forgalmi érték</b>	Viszonylag új kialakítású lakóövezet elején kialakított, utcára enyhén lejtős adottságú telek, közműbekötés nélküli, közút kapcsolata nem kiépített.
Viszonyított területi arányok	10%			
Közművesítetlen telek	-20%			
Közút kapcsolata nincs	-5%			
Korr. összesen:	-15%			
Korr. fajlagos érték	11 025			
Terület nagysága (m <sup>2</sup> )		581		
Forgalmi érték:			6 405 637	
<b>Kerekítve</b>			<b>6 406 000 Ft</b>	

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

## VI. AZ INGATLAN ÖSSZEFOGLALÓ ADATA:

Az ingatlan értékelésének eredményeként, a forgalmi értékeket az alábbiak szerint:

**6.406.000 Ft**

azaz: Hatmillió-négyszázhatezer forint összegben határozom meg.

## VII. MEGJEGYZÉSEK:

- 1./ Az ingatlan telekkönyvi adatai, a Körzeti Földhivatal által 2023.03.31. napján kiállított E-hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat alapján került rögzítésre.
- 2./ Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam.
- 3./ A szakvéleményben meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz
- 4./ Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 3 hónapig érvényes.

Szilvásvár, 2023. április 06.

A szakvéleményt összeállította:

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

**VIII. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:**

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

Szilvásvár, 2023. április 06.

Mellékletek: Fotódokumentáció  
Tulajdoni lap másolat

**MATINA FERENC**  
ingatlanvagyon-értékelő  
és közvetítő, műszaki ellenőr  
3390 Füzessabony, Radnóti M. u. 31.  
Névjegyzék szám: 4/2007.  
Matina Ferenc  
Munkaszám: 72706053-1-30



**IX. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:**







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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/21150/2023

2023.03.31

Szektor: 53

**SZILVÁSVÁRAD**

**Belterület 251/80 helyrajzi szám**

3348 SZILVÁSVÁRAD Meggyes kert 5.

**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 beépítetlen terület

0

581

0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41188/2011.05.10

eredeti határozat: 32525/1997.02.20

jogcím: jogutódlás 32525/1997.02.20

jogállás: tulajdonos

név: SZILVÁSVÁRAD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3348 SZILVÁSVÁRAD Miskolci utca 1

törzsszám: 15379243

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41188/2011.05.10

Önálló szöveges bejegyzés a 251/5 hrsz-ú ingatlan változási vázrajz szerinti megosztása során keletkezett, változatlan tulajdoni állás mellett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53821/2012.07.16

VezetékJog

11 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**