



**Matina Ferenc**

*ingatlanok gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése*

## SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, SPORTTELEP U. 1. SZ. ALATT LÉVŐ  
KIVETT SPORTTELEP (HRSZ: 1307/97)  
FÖLDTERÜLET  
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELESÉRŐL**

**2024. FEBRUÁR**

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY .....	3
I. ELŐZMÉNYEK:.....	4
II. AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS METODIKÁJA:.....	4
III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI: .....	7
III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI .....	12
III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:.....	13
IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS: .....	16
V. ÖSSZEGZÉS: .....	18
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK: .....	19
VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK: .....	20
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Északi Sporttelep u.1 hrsz. 1307/97 alatti

### SPORTTELEP FÖLDTERÜLETÉNEK

ingatlanforgalmi értékének megállapításáról.

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

Az ingatlan földterületének értéke a 2024. február 27-én megtekintett állapotban:

**324.528.000 Ft**

Azaz: Háromszázhuszonnégymillió-ötszázhuszonnyolcezer forint

Megjegyzés: - A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.  
- A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2024. 03. 06.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyoni értékelése  
Névj. sz.: 4/2007.  
Matina Ferenc  
Ingatlanvagyoni-értékelő  
Névj. sz.: 4/2007.

## **I. ELŐZMÉNYEK:**

Az értékbecslést az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási iroda részéről történt megrendelés alapján került sorra.

Az értékelés célja, földhasználati jog értékének megállapításához piaci, forgalmi érték meghatározása.

A helyszínelés időpontja 2024. 02. 27.

Az értékelés során felhasznált dokumentumok:

Az ingatlanok E-hiteles tulajdoni lap másolat (2024.02.01.)

térképmásolata (E-hiteles) 2024.02.01.

a területre vonatkozó szabályozási terv kivonata,

helyszíni szemle során rögzített állapotfelmérő jegyzet és fotó felvételek

## **II. AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS METODIKÁJA:**

Figyelemmel az érintett ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt eljárások közül az piaci összehasonlító adatok összevetésével, azok a helyi sajátosságoknak megfelelő korrekció alkalmazásával került meghatározásra.

**Az értékelés:** Egyszerű műszaki szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap és térképmásolat, alapján nyilvántartott adatok, felhasználása alapján történt.

A vizsgálat kiterjedt az ingatlan legfontosabb értékalakító tényezőire, településen elfoglalt hely, műszaki állapot, használhatóság, üzleti érték elemzésére.

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

**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 (adásvétel) 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 adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

A tárgyi ingatlanra jellemző jelenlegi használat megismerésére helyszíni szemlét tartottam, mely a következőképpen vázolható:

Eger északi városrészén a Malomárok út - Olasz út - Cifrakapu út, illetve az Eger patak által közrészelt tömbbelső részen, Hőközpont mellett bevezető Sporttelep utcában található

Az értékelt ingatlan Ksp/SZ-20-7,5-3000 építési övezetbe tartozik. A besorolás szerinti funkció nem változik. Az értékelés figyelembevételkor az ingatlan esetleges eltérő hasznosítási lehetősége nem merül fel.

Az értékbecslés során a környezetére jellemző beépítetlen területekhez viszonyítva kerül a piaci érték meghatározásra. A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztem el.



**A hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségeiből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek értékmeghatározására, illetve befektetés célra, olyan ingatlanok értékelésére lehet használni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

**Közvetlen tőkésítés:** a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdonos nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően az adózatlan nettó bérletibevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékké alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tisztá jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

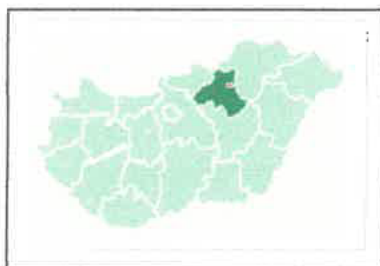
**Diszkont cash-flow elemzés (DCF):** ennél az elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy által a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. A jövőbeli cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és a záró érték összeget diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelem jelenértéke.

**A hozamszámítás lépései a következők:**

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. A jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

### **III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:**

#### **Eger - Heves megye - Észak-Magyarország**



Eger Heves megye székhelye, a Bükk délnyugati lábánál, a tengerszint felett 180 m-re fekszik, Budapesttől mintegy 128 km-re. Elsősorban az Eger-patak völgye határozta meg a városszerkezetet, így észak-déli irányban 12 km hosszú, kelet-nyugati irányban pedig 3 km széles.

Vasúton legkönnyebben a Budapest-Miskolc fővonalról Füzesabonynál átszállva, illetve Budapestről gyorsvonattal lehet a városba érkezni. Közúton a 25-ös (Kerecsend-Eger-Ózd) és a 24-es (Eger-Recsk-Gyöngyös) számú főutakon, illetve számos nagyforgalmú mellékúton (M3-Füzesabony-Maklár-Eger; Gyöngyös-Verpelét-Eger; Miskolc-Réplak-Eger; Noszvaj-Eger; Mezőkövesd-Andornaktálya-Eger) érhető el. Ha az M3-as autópályán érkezik, Füzesabonytól Kerecsenden vagy Maklár-Andornaktályán keresztül érhető el.

Észak-magyarország egyik legjelentősebb idegenforgalmi központja, s egyben Eger Heves megye székhelye is. Heves megye székhelyeként közigazgatási centrum, egyházi központ, jelentős iskolaváros, az egri vár pedig nemzeti emlékhely. Az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő vonzó turisztikai élményt jelent az ide látogatók számára. Eger várost körülvevő lankáin szőlőtáblák jelzik, hogy bortermelő vidéken jár a vendég. Itt érlelődnek az országban a legismertebb borfajták egyikei: (Egri Bikavér, Egri Leányka). A város alatt fakadó melegforrások kedvező hatását már a törökök is felfedezték az 1600-as években és megépítették a ma is működő Török-fürdő-t.

#### **Eger**

Térkép: é. sz. 47° 53' 56", k. h. 20° 22' 29"

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km <sup>2</sup>
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km <sup>2</sup>



Eger címere

**KIVONAT A VÁROS KÖZELMÚLT TÖRTÉNETÉBŐL:****A 20. századtól napjainkig**

A századforduló után Egerben az iskolaváros jelleg dominált, iskolai és más kulturális intézményei miatt a „magyar Athénak” is nevezték. 1904-ben nyílt meg Eger első kőszínháza, megkezdték a csatornázást és az egyéb közművek építését is. Az első világháború után lassan indult újra a gazdasági élet. 1925-től újra nagy építkezések kezdődtek. Az Egri csillagok népszerűsége ösztönzőleg hatott a vár régészeti ásatásainak megkezdésére is. 1933-ban az országban az elsők között Eger is engedélyt kapott gyógyfürdő építésére.

A második világháború alatt, 1944 őszén a visszavonuló német csapatok gyárakat, üzemeket szereltek le, elhajtották az állatokat, megrongálták a vasútállomást, felrobbantották az Eger-patak valamennyi hídját. A szovjet csapatok november 30-án vonultak be a városba. December 12-én német repülők bombázták és gépfegyverrel lőtték a város belterületét, 20 ház összedőlt, 33 ember meghalt, 87 megsebesült. A második világháború után sok épületet emeltek szerte a városban. 1961-ben a városhoz csatolják Felnémetet. A 70-es évektől egymás után nőttek ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelháza. A Belvárosban felépítették az odáig egységesen barokk arculattól idegen Dobó téri áruházat és új külsőt kapott a Gárdonyi Színház is (ezt azóta ismét átépítették). A 80-as évekre elkészült a 25-ös főútnak a Belvárost elkerülő szakasza, ezután a Széchenyi út déli szakaszáról és a Belváros legtöbb utcájából kitiltották a közforgalmat.

1968-ban a barokk belvárost védetté nyilvánították, és ezzel több más várostól eltérően megkímélték a további, oda nem illő épületek beépítésétől. 1978-ban a települést a helyi műemlékek védelméért Hild János-díjjal tüntették ki. A városvédő tevékenység elismeréseként Egerbe került az ICOMOS (Történelmi Városok és Falvak Nemzetközi Bizottsága) magyarországi székhelye. Az 1990-es évektől elsősorban a külvárosokban építkeznek. Új lakóparkok jöttek létre, a Felnémet-Pásztorvölgyi és a Napsugár utcai. A Bitskey Aladár Uszodát Makovecz Imre tervezte. Felnémet és Eger között bevásárlónegyed épült számos nagy áruházal. Elkészült a déli elkerülő út, és ezzel párhuzamosan sokat fejlődött az Egri Ipari Park is. 2008 márciusában Egert is elérte a plázahullám, megnyílt Észak-Magyarország egyik legnagyobb bevásárlóközpontja, az Agria Park.

Eger egykoron katonaváros volt. A Dobó István Laktanya 2007-es bezárásáig sok alakulatnak adott helyet. Az első alakulat 1853-ban került Egerbe. A Császári-és királyi 60. Gyalogezred, ami 1918-ig állomásozott itt. Az első világháborút követően a Magyar Királyi Honvédség 14. Dobó István Gyalogezrede állomásozott a laktanyában.

A háborút követően a Magyar Néphadsereg 6. Gépkocsizó, majd Gépesített Lövészezrede mondhatta magának a laktanyát. 1963-ban költözött Hatvan-Nagygyombosról Egerbe a 24. Felderítő Zászlóalj, ami a gyöngyösi Gépkocsizó Lövészadosztály felderítő alakulata volt. A 6. Gépesített Lövészezredet először harckocsiezreddé alakították át, majd összevonták a verpeléti 35. Harckocsi Ezreddel, és ez 1991-ben Kalocsára költözött.

2007-ben a MH 24. Bornemissza Gergely Felderítő Zászlóalj Debrecenbe került áthelyezésre, ahol a MH 5. Bocskai István Lövészdandár felderítő alegysége lett. Az átdiszlokáció során az alakulat közel 50%-a nem vállalta a költözést. A zászlóalj távozása után a 116 éves Dobó István Laktanyát bezárták.

### Városrészek

**Almagyar** a város keleti oldalán található domb, Eger legelegánsabb része. Hajdan a vár alatt (déli irányban) egy Almagyar nevű különálló falu volt, erről kapta nevét a keleti dombon települt városrész, de ez nem jelent folytonosságot. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több épülete (a C és a D), valamint a kollégium épülete.

**Almár** a legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házak találhatók itt.

**Belváros** Eger belvárosát gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a több száz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Egyetem főépülete, a Líceum, az autóbusz-pályaudvar, valamint ide költözött a Kepes György Vizuális Központ is. A Belváros festőiségét javarészt középkorból megmarad utcaszerkezete és számos barokk illetve neobarokk, eklektikus épületének finom feszültsége adja.

A **Berva** lakótelep az egykori egri Finomszerelvénygyár (Berva Rt.) dolgozóinak épült, 1954-ben. A recski kényszermunkatábor foglyai építették kényszermunka keretében. Felnémet városrész északkeleti részén található. Felnémet 1961-es Egerhez való csatolásáig ezen városrészhez tartozott, ekkor még hivatalos neve is Felnémeti lakótelep volt. Két lakótelep volt, az I. és a II. számú. A II. lakótelepen volt a gyár igazgatójának, főmérnökének, az igazgató gépkocsivezetőjének és más fontos embereknek a szolgálati lakása, kertes, földszintes sorházakban. Az I. sz. – a köznyelvben gyakran csak „ötös” lakótelepként emlegetett (eleinte 5 ház állt csak) – lakótelepen a gyár dolgozói kaptak lakást. Az I. sz. („ötös”) lakótelep szolgáltató házának földszintjén élelmiszerbolt, mozi, presszó és fodrászat (később fogászat) üzemelt, az emeletén bölcsőde és óvoda. A II. sz. lakótelep és a gyár között helyezkedett el a kultúrház és a két épületből álló munkásszálló (férfi és női épület). A gyári építkezéseken dolgozó munkások elszállásolására emelt alap nélküli, lapostetős, földszintes felvonulási épületekből később lakásokat alakítottak ki, amelyek már az 1980-as években használhatatlanok voltak, így lebontásra



kerültek, egy kivétellel, mely ma háromlakásos sorház. A „kettes” lakótelep mögött volt a vízház, ami biztosította a gyár részére a vizet. Korábban a lakótelep is innen kapta a kiváló minőségű forrásvizet, de a közelmúltban a városi vízműre kötötték a telepet. Az ötvenes években az ÁVH őrizte, az öröket német juhászkutyákkal megerősített felvezetőkkel vitték a helyszínre. A kutyák kenneljei a gyár bejáratánál, a hegyoldalban voltak. A vízháztól tovább haladva mintegy 500 méterrel található a Berva-völgyi Cserkészpark, és a Bagolyvár cserkészház. A Bagolyvár a szocializmus idején részben vendégházként, részben munkásszállóként üzemelt. Itt vendégeskedett több alkalommal Urbach László híres motorversenyző és motorkonstruktőr is. Mindig a kor fura járműveivel érkezett, pl. BMW Isettával.

A **Cifra hóstya** a Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltómúzeum, illetve Vitkovics Mihály szülőháza, a szerb parókia. Nevét a várost egykor körülvevő falrendszer Felnémet felőli szépen díszített kapujáról, a „Cifra kapuról” kapta. A megújuló városrész egyik színfoltja a Práff-malom épületét is magába foglaló Eventus Üzleti, Művészeti Középiskola épülete. A közel négyezer négyzetméteres területen a 104 fős Eventus Panziót, informatikai kabineteket, osztálytermeket, előadótermeket, tanárit találjuk. A húszas években épült Cifra iskolában kaptak helyet az intézmény alkalmazott művészeti szaktantermei.

**Csákó** egykori neve Szent István-város volt. Csendes kertvárosi negyed, nagyobb lakóházakkal. Nyugati oldalán találjuk az egri vasútállomást.

Az **Érsekkert** Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Északkeleti csücskében zenepavilon épült (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). Délnyugati részébe sportlétesítmények épültek – stadion, vívóklub, teniszkлуб és a Dr. Kemény Ferenc Sportszarnok várja a mozogni, drukkolni vágyókat.

**Felnémet** a múlt század második felében Egerhez csatolt település megőrizte falusias jellegét. Valaha itt volt a (mai nevén) Felsőtárkányi Állami Erdei Vasút belső végállomása az egri Faraktár végállomás megszüntetése után.

**Felsőváros** a rendszerváltás előtt Csebokszári lakótelep névvel született városrész, elsősorban négy- és tízeleteres épületekkel. Itt él Eger lakosságának körülbelül egyharmada. Három középiskolának is otthont ad, a Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskolának, a Neumann János Középiskola és Kollégiumnak, valamint a Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskolának.

A **Hajdúhegy** az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed, északi részében főleg emeletes házakkal.

A **Hatvani hóstya** a városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házak találhatók. Itt találjuk Eger egyetlen református templomát, valamint a városi stadiont.

Az **Ipari park** a rendszerváltoztatás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt, sok száz munkahelyet biztosítva a környéken lakóknak.

**Károlyváros** Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár átalakításából született Agria Park Bevásárló- és Szórakoztató Központ, az Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre. A Vörösmarty út és Barkóczy utca közé eső része Alsó-Károlyváros.

**Lajosváros** Eger déli városrésze, több középiskola (Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium; Egri Kereskedelmi, Mezőgazdasági, Vendéglátóipari Szakközép-, és Szakképző Iskola és Kollégium) és kollégium épült ide. Kertvárosi jellegű városrész a főút mentén sok emeletes házzal.

A **Maklári hóstya**, Tihamér a legtöbb új épülettel (nagyrészt társasházakkal) rendelkező városrész. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.

A **Pásztor-völgy** egy fiatal kertvárosi negyed Felnémet nyugati részén. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Thoma Emőke tervezte.

**Ráchegey** A belváros északi határán fekvő városrész, hajdan az itt megtelepült rácok, azaz ortodox szerb és görög lakosság lakta. Legjelentősebb épülete a Rác templom

A **Rác hóstya** a Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében borászatok épültek.

**Szent Miklós-város** A Széchenyi utca közúti részével párhuzamosan, attól Nyugatra fekvő keskeny sáv.

A **Szépesszony-völgyben** országos hírnű pincék vannak; ez az egri borvidék világszerte ismert „fellegvára”.

**Tetemvár** az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. A ma álló ú.n. belső vártól keletre fekszik. Szintén kertváros.

A **Tihamér** valaha a városfalon kívül fekvő, különálló falu volt.

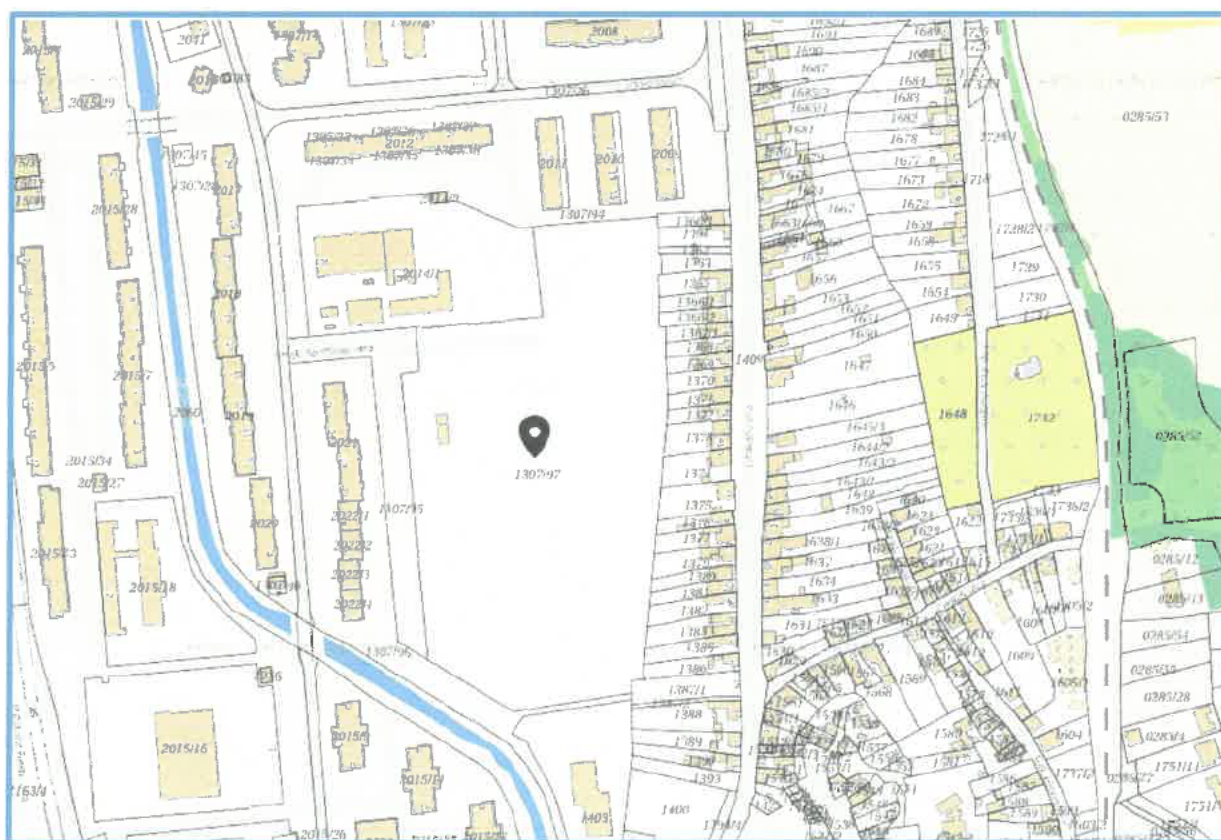
A **vár**, Magyarország egyik leglátogatottabb történelmi emléke, bemutatóhelye.

**Vécsey-völgy** az Almagyar-dombtól északra találjuk, ugyancsak kertváros, tele panziókkal és apartmanokkal, lakóparkokkal. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Eger>

## III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Hrsz.: 1307/97  
Az ingatlan címe: Eger, Sporttelep u. 1.  
Megnevezés: sporttelep  
Terület: 4 ha 946 m<sup>2</sup>  
Értékelt terület: 40.0946 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata  
3300 Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben  
Vagyonkezelő: Egri Városi Sportiskola  
3300 Eger, Stadion u. 8.





**III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:****Az ingatlan fekvése:**

Eger belterületén az északi városrészen, Malomárok utca, Olasz utca és a Cifrakapu utcával közre zárt belső területén, a Malomárok útról K-i irányba lecsatlakozó Sporttelep út mentén található ingatlan.

**Megközelíthetősége:**

Szilárd burkolatú aszfaltozott útról mentén, megállási és parkolási lehetőséggel.

**Terepviszonya:**

Síkfekvésű terület.

**Beépítése:**

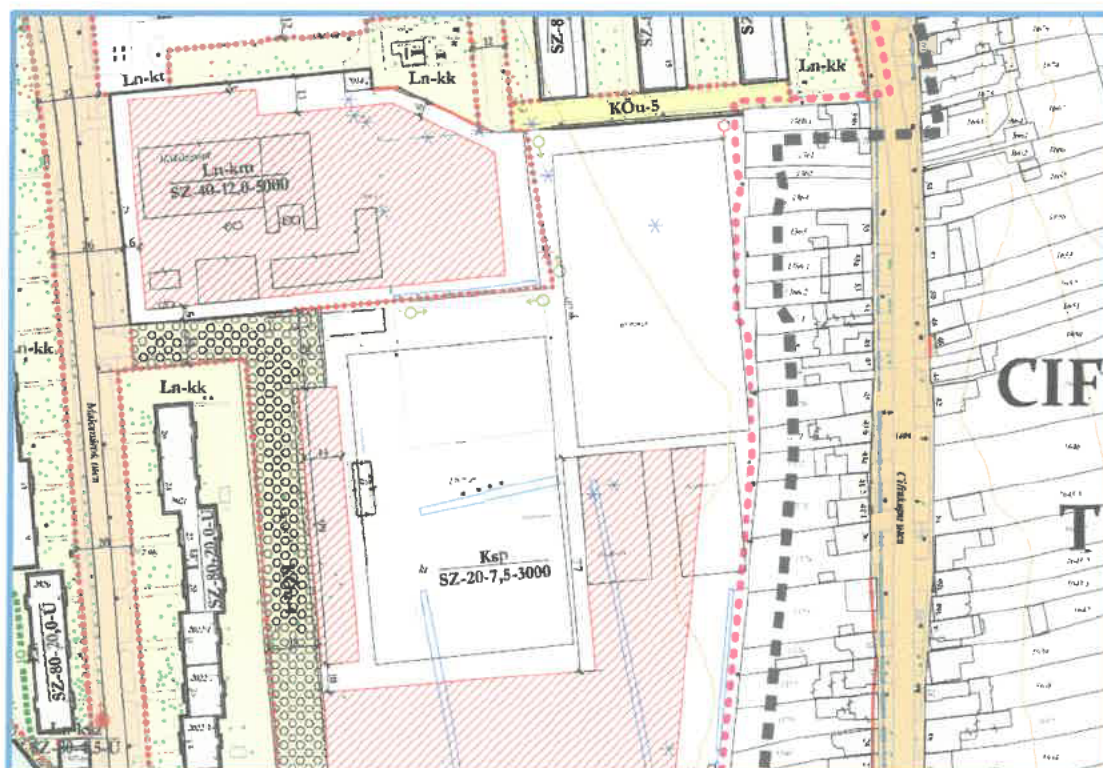
Zömében különböző sportcélú pályákkal, kapcsolódó kiszolgáló épülettel, öltözők, szociális részek, igazgatási célú irodák, termek, BÜFÉ funkcióval, tribün és a megközelítését biztosító közösségi térrel. *Az ingatlanon lévő al- és felépítmények, az értékelés tárgyát nem képezik.*

**Közműellátása**

Az ingatlan összközművel történő becsatlakozással rendelkezik.

**Kerítettsége:**

Zárt, épülettel határolt terület.



Építési övezeti besorolása: Ksp/SZ-20-7,5-3000



EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYÜLÉSÉNEK  
4/2016. (II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Kivonat:

hrs: 51379/97 területre

*Különleges területek*

**22. §**

- (1) Az 1.§ (1)-ben lehatárolt területen a különleges területfelhasználási egység területén belül a szabályozási terv:
- a) Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területeket (**Ksp**, **Kte**, **Kbot**<sup>1</sup>),
  - b) Fürdőközpont, fürdőnegyed különleges területeket (**Kfn**),
  - c) Vár különleges területet (**Kvá**),
  - d) Pincés idegenforgalmi központok különleges területet (**Kpi**),
  - e) Honvédségi különleges területet (**Kho**),
  - f)<sup>2</sup> Oktatási területet (**Kokt**)
  - g)<sup>3</sup> Különleges rekreációs és rezidenciális terület (**Kre**)
  - h)<sup>4</sup> Különleges idegenforgalmi terület (**Kid**)  
különböztet meg.
- (2) Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek az SZT területén belül:
- a) A sport- és szabadidő eltöltését szolgáló terület (**Ksp**)
  - b) A temetők területe (**Kte**)
  - c)<sup>5</sup> A botanikus kert területe (**Kbot**)
- (3)<sup>6</sup>
- a) A **Ksp**, **Kvá** és a **Kfn** jelű építési övezetek telkeinél, helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell kertépítészeti szakági tervet.
  - b) A **Kbot** jelű övezetben a beépítés mértéke nem haladhatja meg 10%-ot, továbbá épület csak szabadonálló módon kertépítészeti tervekben meghatározott helyen épülhet, legfeljebb 6,0 m-es építménymagassággal.
  - c) A **Kbot** jelű övezetben komposztáló az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül nem építhető.
  - d) A **Kbot** jelű övezetben közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály tároló az épülettel egy tömegben tervezhető és helyezhető el, vagy az utca felől megfelelő takarást biztosító, min. 50 cm széles sövénytakaró mögött helyezendő el.
  - e) A **Kbot** jelű övezet telekhatárain tömör kerítés nem létesíthető.
- (4) A sport- és szabadidő eltöltését szolgáló különleges terület építési övezete (**Ksp**)
- a) A **Ksp** jelű különleges sportterület építési övezetei

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (SZT szerint)	ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG (m)		
Ksp/SZ-10-6,0-10000 <sup>1</sup>	SZ	10	6,0	10000	20
Ksp/SZ-15-5,5-5000 <sup>2</sup>	SZ	15	5,5	5000	70
Ksp/SZ-20-6,0-10000 <sup>3</sup>	SZ	20	6,0	10000	20
Ksp/SZ-20-7,5-3000	SZ	20	7,5	3000	50
Ksp/SZ-20-6-12-4000 <sup>4</sup>	SZ	20	6-12,0	4000	20
Ksp/SZ-20-6-12-10000 <sup>5</sup>	SZ	20	6-12,0	10000	20
Ksp/SZ-30-10,5-3000	SZ	30 <sup>6</sup>	10,5	3000	40
Ksp/SZ-30-12-3000 <sup>7</sup>	SZ	30	12	3000	40

- b) A Ksp jelű különleges sportterület építési övezetében elhelyezhető:
- ba) sportépítmény, lelátó, sportcsarnok,
  - bb) pihenést, testedzést szolgáló építmény, és kiszolgáló létesítményei,
  - bc) parkoló felületek,
  - bd) vendéglátó építmény,
  - be) szabadidő eltöltését szolgáló építmények,
  - bf) több szintes parkolóház önállóan, vagy a fentiekkel vegyes funkciókkal.
- c) A Ksp jelű különleges sportterület építési övezetében nem helyezhető el:
- ca) \*
  - cb) önálló lakóépület.
- d) Felsőváros sportterületének építési övezetében parkolóház csak az SZT-en jelölt helyen létesíthető.
- e) A sportpályák burkolati anyagaként csak talajszennyezést nem okozó anyagok alkalmazhatók.
- f) A Ksp jelű különleges sportterület építési övezete és a lakótelek közös telekhatára mentén cserje és lombkorona szintű védő zöldsáv telepítendő, legalább 7,5 m szélességben.
- g) Az építési övezetben a zöldfelület számításába csak a füves sportpályák és a tényleges zöldfelületek számíthatók be 100 %-os mértékben.
- h) <sup>9</sup>A Ksp/SZ-15-5,5-5000 övezet 0487/14 és 0483 hrsz.-ú telkein a (4) bekezdés (bb)-(be) létesítményei helyezhetők el, továbbá a lovas turizmushoz kapcsolódó építmények, létesítmények, szálláshelyek is elhelyezhetők.
- i) <sup>1</sup>Az épületek építéséhez az építészeti kialakítás során a tájképi megjelenés, a tájba illesztés igazolása érdekében az engedélyezési/bejelentési műszaki tervdokumentációhoz látvány, vagy fotómontázs készítenőd.
- j) <sup>2</sup>A közművesítettség mértéke: részleges lehet:
- ha a szennyvíz a közcsontrába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni,
  - ha a burkolt felületek nagysága meghaladja a 400 m<sup>2</sup>-t a csapadékvizek telken belüli szikkasztását meg kell oldani.



**IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:****IV.1. FÖLDTERÜLET PIACI ALAPÚ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m <sup>2</sup>	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	korr. szorzó	javasolt érték Ft/m <sup>2</sup>
Tárkányi u. ipari	2 580	26 832 000	10 400	0,70	7 280
Hatvani hóstya turisztikai	3 086	22 000 000	7 129	1,00	7 129
Nagylapos fejlesztési terület	7 700	49 430 000	6 419	1,10	7 061
Szépasszonyvölgy turisztikai	5 651	35 000 000	6 194	1,10	6 813
Almagyar lakóövezet	3 670	28 950 000	7 888	0,90	7 099
<b>Átlagos érték</b>					<b>7 077</b>

Földterület:			korr. fajl. érték		jav. forg. ért.
korrekciós szorzó	kínálati ár	-5%			
	területi fekvés	5%			
	összközművel ellátott	7%			
	közszerelési funkció	5%			
	korrekciós szorzó:	12%			
	Javasolt fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> ):		7 926		
	Összesített terület nagysága (m <sup>2</sup> )	40 946			
	Ingatlan piaci értéke				324 527 705
	<b>Kerekítve</b>				<b>324 528 000 Ft</b>

**IV.2. DIREKT TŐKÉSÍTÉS, MARADVÁNYÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA****A területen lévő létesítmények előállítási értéke**

Nagyméretű műfüves pálya	105x68 m	403.200.000 Ft
	10x60 m	94.080.000 Ft
Műfüves kispálya	40x20 m	72.240.000 Ft
Műfüves nagypálya	50x40 m	180.600.000 Ft
Füves labdarúgó edzőpálya	120x60 m	365.904.000 Ft
Rekortán borítású futósáv	330 m	13.750.000 Ft
Kiszolgáló épület	1.300 m <sup>2</sup>	882.336.000 Ft

**Ennek megfelelően az előállítási értéke:** **összesen** **2.012.110.000 Ft**

A létesítmények adatainak forrása: *internet: Létesítmények bérlése (evsi.hu)*

Előállítási érték meghatározása ÉTK Kft. Építőipari Költségbecslési segédlet (2023 évi) alapján került figyelembe véve.

### IV.3. AZ INGATLAN HOZADÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A sportpályák mindenkor éves bérleti díját, az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos jogosult meghatározni.

A létesítmények, használatbavételi engedélyek kiadása, birtokba vétele, különböző időpontokban történt, ennél fogva teljes évi adat nem áll rendelkezésre.

A kapott adatok részadatok, az értékeléshez történő felhasználása nem reprezentatív, arányosítással történő következtetés csupán tájékoztató jellegű lehet.

A bevételi adatokat feltárt piaci bérleti díjak átlaga alapján kerül figyelembe véve, 100 %-os kihasználtság esetén, következők szerint.

#### 100 %-os kihasználtság esetén

Megnevezés	Méret	Bérleti díj eFt/hó	Bérleti díj eFt/év
Nagyméretű műfüves pálya	105x68 m	9 280	111 360
	10x60	1 100	13 200
Műfüves kispálya	40x20 m	1 500	18 000
Műfüves nagypálya	50x40 m	3 600	43 200
Füves labdarúgó edzőpálya	120x60 m	13 100	157 200
Rekortán borítású futósáv	330 m	600	7 200
Kiszolgáló épület	1.300 m <sup>2</sup>	1 300	15 600
<b>Ennek megfelelően az éves bevétel értéke:</b>			<b>365 760</b>

A számítás során alkalmazott hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása

	Tőkésítési ráta levezetése	
A	5 éves lejáratú BMAP államkötvény kamata	8,01%
B	infláció mértéke	17,60%
C	ingatlanpiaci kockázat prémiuma	10,00%
D	ingatlantípus kockázata	5,00%
E	regionális kockázat	3,00%
F	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	2,00%
	<b>Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E+F)</b>	<b>10,41%</b>

A befektetés/üzleti célú ingatlanok esetében a kihasználtsági fok mértékét a gyakorlatban átlagosnak mondható, elvárt kihasználtság: 75 %.

Jelen esetünkben, nem befektetés célú, nem üzleti célú ingatlanról beszélünk, ennek megfelelően a már jónak mondható kihasználtsági mutató sem éri el a klasszikus 50 %-ot.

<b>Hozadéki érték megállapítása:</b>					
Bevételek			Fajlagos mennyiség		Ft/év
Bérleti díj					365 760 000
Kihasználtság					50%
Figyelembe vehető bevétel/év					182 880 000
Tulajdonos fenntartási költségei		éves bevétel 10 %-a			18 288 000
Felújítási költség/alap	pálya	200	Ft/m <sup>2</sup> /év	18 190 m <sup>2</sup>	3 638 000
	épület	600	Ft/m <sup>2</sup> /év	1300 m <sup>2</sup>	780 000
Éves üzemi eredmény					160 174 000
Tőkésítési ráta					10,4%
Tőkésített érték					1 538 655 139
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve:					<b>1 538 655 000 Ft</b>

<b>Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:</b>			súlyozás	súlyozott érték
Piaci összehasonlító érték:		<b>324 528 000</b>	50%	162 264 000
Hozadéki érték fejlesztés után:	1 538 655 000			
Fejlesztés műszaki (pótlási) értéke:	2 012 110 000			
Maradvány érték		-473 455 000	50%	-236 727 500
Egyeztetett végső forgalmi érték				<b>-74 463 500 Ft</b>
<b>Konklúzió:</b>		<b>A hozadéki érték után számított ingatlanértékelés módszer nem alkalmazható.</b>		

## V. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésével számított értéke:

**324.528.000 Ft**

Azaz: Háromszázhuszonnégymillió-ötszázhuszonnyolcezer forint

Eger, 2024. 03. 06.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése

Névjegyek szám: 4/2007.  
Adószám: 72706053-2-30

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő

**VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:**

- Az ingatlan értéke per- igény és egyéb más 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.
- 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 értébecslő 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 értébecslő 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 kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2024. 03. 06.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
közvetítése

Névjegy: 4/2007.  
Adószám: 72706053-2-30  
Matina Ferenc

Mellékletek: Fotódokumentáció  
Tulajdoni lap másolat  
Térképmásolat



**VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:**









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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/8581/2024

2024.02.01

**EGER**

Szektor: 53

**Belterület 1307/97 helyrajzi szám**

3300 EGER Északi Sporttelep utca 1.

**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 sporttelep

0

4.0946

0.00

**II. RÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34691/3/2013/2012.12.12

eredeti határozat: 40029/1990.11.02

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

**2. hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 30712/2017/2016.12.09

jogcím: vagyonkezelésbe adás 56984/2016.12.09

jogállás: vagyonkezelő

név: EGRI VÁROSI SPORTISKOLA

cím: 3300 EGER Stadion utca 8

törzsszám: 16747025

**III. RÉSZ**

**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34691/3/2013/2012.12.12**

Önálló szöveges bejegyzés az egri 1307/39, 1360/2, 1367/2 és 1378 hrsz.-ú ingatlanok telekhatárrendezése folytán jött létre.

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**

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

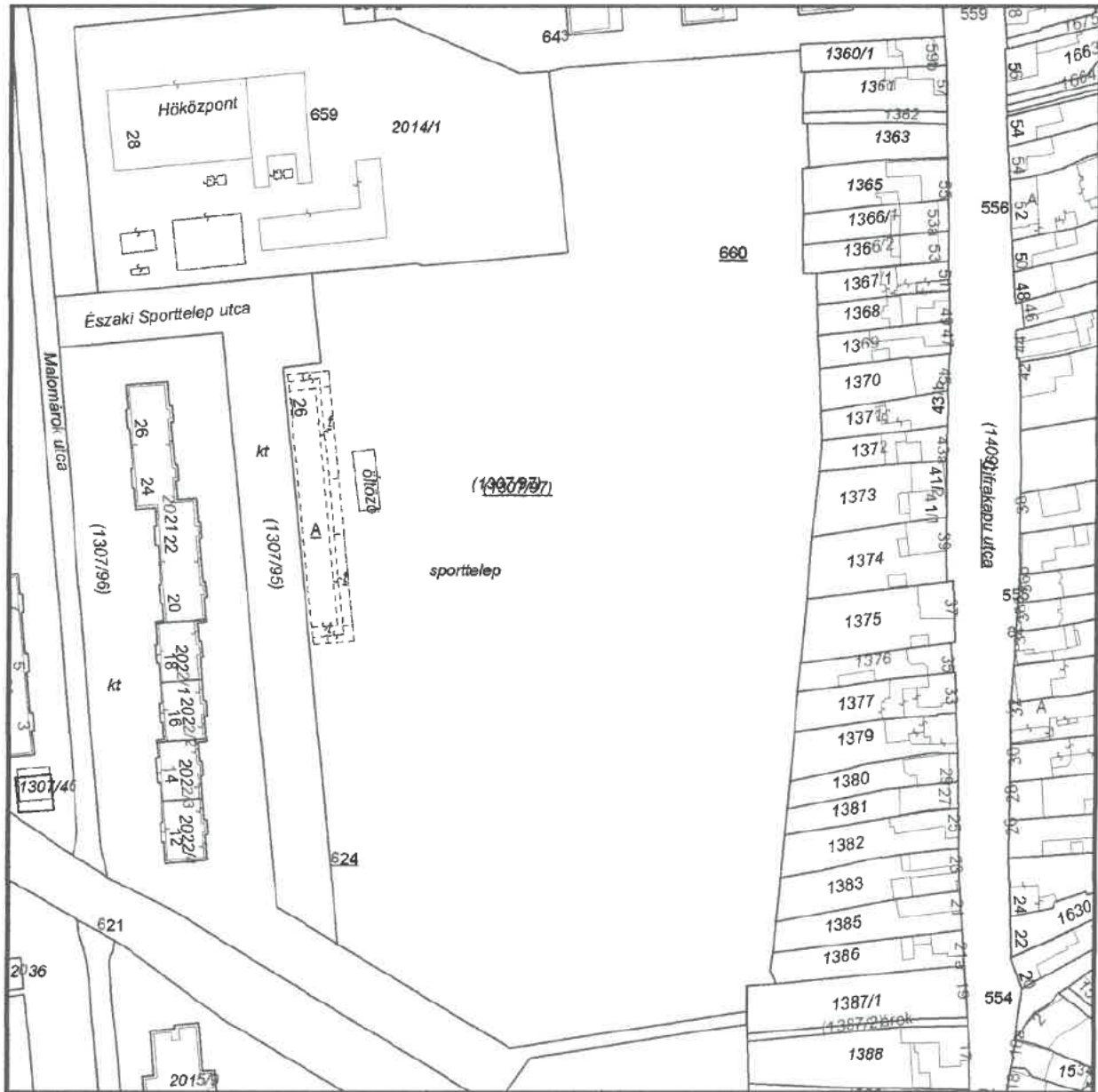
2024.02.01 14:37:14

Helyrajzi szám: EGER belterület 1307/97

Megrendelés szám: 7/189/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 31576710002024



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