



Matina Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, műszaki tanácsadó

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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DÉLI VÁROSRESZ GYETVAI J. U.
HRSZ: 10503/2 KIVETT ÚT, VALAMINT A 10503/17 SZ.
ALATTI SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELEÉSÉRŐL**

2022. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:	6
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	7
FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:.....	8
A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI	14
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	15
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	16
MELLÉKLETEK.....	17
SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	18
TULAJDONI LAP	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített Eger, Déli városrész

**HRSZ.: 10503/2 KIVETT ÚT, VALAMINT A
10503/17 HRSZ. ALATTI SAJÁT HASZNALÁTÚ ÚT**
forgalmi értékbecsléséről

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

- 1./ Piaci összehasonlító adatok-
- 2./ Költségalapú-, illetve
- 3./ Hozamszámításon alapuló értékelés összevetésével kerül meghatározásra.

A bemutatott ingatlanok forgalmi értéke a 2022. november 08-án megtekintett állapotban:

HRSZ.: 10503/2 49.464.000,- Ft

HRSZ.: 10503/17 7.076.000,- Ft

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.
 - Az értékelés kizárólag a megbízásban megjelölt célra készült.
 - A dokumentum a Megbízó és Értékelő együttesen történő írásos hozzájárulása nélkül harmadik fél nem publikálhatja, részére vagy egészére történő hivatkozás más nyilvánosságra kerülő iratba, tájékoztató jelentésbe nem vonható be.
 - A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2022. november 22.

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzékszám: 4/2007.
Adószám: 12706053-1-30

Matina Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő
Névj. sz.: 4/2007.

ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítése, az Eger Megyei Jogú Város 3300 Eger, Dobó tér 2. Vagyongazdálkodási Iroda részéről érkezett megrendelés alapján került sorra.

Az értékelés - az ingatlan piaci értékének meghatározása – esetleges ingatlan csere ügylet esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára készült.

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

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

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos megbízottja 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 értékbefolyásoló tényezőket.

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt értékmeghatározások 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 **hozamérték**en alapuló értékelés alkalmazása során, az ingatlan értékeléséhez, megközelítő számítással meg kell határozni az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális nettó éves bevételeit és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 11 %-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.

A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszta) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

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 kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.

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 8-12 % 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 kivett út, illetve saját használatú út besorolású terület beépítése korlátozott, ebből adódóan a direkt tőkésítés, maradványérték számítása nem vezetne valós eredményre, ennél fogva a forgalmi (piaci) értébecslést célszerű figyelembe venni.

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

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.:	10503/2	10503/17
Az ingatlan címe:	Eger, Déli városrész iparterület Gyetvai József u.	
Megnevezés:	kivett út	saját használatú út
Bejegyző határozat	ivóvízbázis védőterület	
Terület:	4.162 m ²	863 m ²
Tulajdonos:	Egri Ipari Park Ingatlanfejlesztő és Beruházásszervező Kft. 1/1 részben 3300 Eger, Sertekapu u. 11.	
Terheli vezetékjog 84 m2 területre Jogosult TIGÁZ-DSO Kft.	Terheli 10503/15 hrsz. illető útszolgalmi jog, vezetékvezetési szolgalmi jog és elhelyezési jog.	
Az ingatlant vezetékjog jog terheli 1461+107 m2+451 m2+1 m2 vázrajzon jelölt területekre. Jogosult MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.	Az ingatlant vezetékjog jog terheli 8 m2 területre. Jogosult MVM ÉMÁSZ Áram- hálózati Kft. Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.	

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-Répáshuta-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. 47.5356° k. h. 20.2229°

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,21 km ²
Népesség:	Összesen: 53 876 fő (2017. jan. 1.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



Eger címere

Kivonat a város közelmúlt történetéből:

A 20. századtól napjainkig

A századforduló után Egerben az iskolaváros jelleg dominált, iskolái és más kulturális intézményei miatt a „magyar Athénnek” is nevezték. 1904-ben nyílt meg Eger első kőszínháza, megkezdtek 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 panelházai. 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-Nagygyombról 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 átdislokáció 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 Bervavölgyi 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 hósty**a 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 Sportcsarnok várja a mozogni 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.

Ráchehy 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 **Szépasszony-völgy**ben országos híré 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 városhalon 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 - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

A városrész belső szerkezetét az észak déli irányban elnyúló, Eger patakot kísérő völgyvonal határozza meg. A nyugati fő szerkezeti elem a Mátyás király út, a keleti meghatározó szerkezeti elem a Kistályai út. A nyugat és kelet irányú összekötést a területek között a Sas út és a Kölyuk (2500 jelű összekötő út) utca jelenti, a két út egymástól megközelítően 1.700 m-re van. A déli iparterületre betelepült gazdasági szereplők között az együttműködés nem jellemző, nem nagyon alakult ki. A Faiskola út menti gazdasági területek között és a Kistályai út menti gazdasági területek között vagy nincs, vagy csak nagyon csekély a kapcsolat. A gazdasági résztvevők tevékenységei nem épülnek egymásra, nem egészítik ki egymást, az „ipari – parki működés” nem jellemző. Így a csak két útra korlátozódó átjárhatóságnak jelenleg még nincsen kedvezőtlen hatása. Az átjárhatóságot akadályozza a kelet – nyugati utak hiánya, a vasúti fővonal és a teherpályaudvar észak-déli jellege, az Eger patak észak-déli vonala, valamint az Eger patak irányába lejtő terepadottság. A gazdasági terület déli helyzete kedvező az infrastrukturális kapcsolatok szempontjából, az M3-as autópálya irányából jelentkező ki és beszállítói forgalom elsőként a gazdasági területet találja meg. A város védett részei (lakóterületek településközponti részek) mentesülnek a teherforgalomból adódó nagyobb (por, rezgés, zaj, forgalmi intenzitás) terheléstől. A hivatásforgalom és a buszjáratok (helyi és helyközi viszonylatok) forgalma viszont jellemzően északról érkezik a két fő közlekedési tengelyen keresztül, Mátyás király úton és a Sas út – Kistályai úton. Buszjáratok a Faiskola utcán is közlekednek a felsővárosi TESCO irányába.

A két vasútvonal közötti terület gazdasági célú igénybe vétele még nem valósult meg az úthálózat, a megközelíthetőség hiányossága miatt.

Az értékelt ingatlanok, a Kistályai út középső szakaszán NY-i irányba lecsatlakozó Kistályai köz mentén, az Eger patak hídján áthajtva, közvetlenül a patak mellett található a 9849/2 hrsz. terület. Tovább haladva a patakhíd után a ZF Hungária felé vezető zsákutca jelzésű szakasz, neki csatlakozik a már a telephelyen belül lévő, NY-K-i irányba futó 9849/11 hrsz-ú értékelendő belső használatú útra. Ezen út, a patak felőli 9849/2 hrsz-ú úthoz csatlakozik.

A megbízás, a terület jelenlegi állapotában, részben mint földes közút, részben aszfaltozott saját használatú útra vonatkozik.

A tulajdonos nyilatkozata alapján az ingatlanon, esetlegesen a környezetre veszélyes anyagok jelenlétéről, nincs tudomása.

Az értékelt ingatlanról döntő többségében csak a szemrevételezés útján beszerezhető információkat, ill. rendelkezésre álló dokumentumok adatait, valamint a terület szabályozási tervében foglalt előírásokat vettük figyelembe.

Klasszikus beépíthetőségeről nem beszélhetünk. Funkciója, továbbra is a környezetében lévő ingatlanok megközelítését, illetve azok közműgerincvezetékek kiépítését, fenntartását teszi lehetővé.

10503/2 hrsz. kivett út:

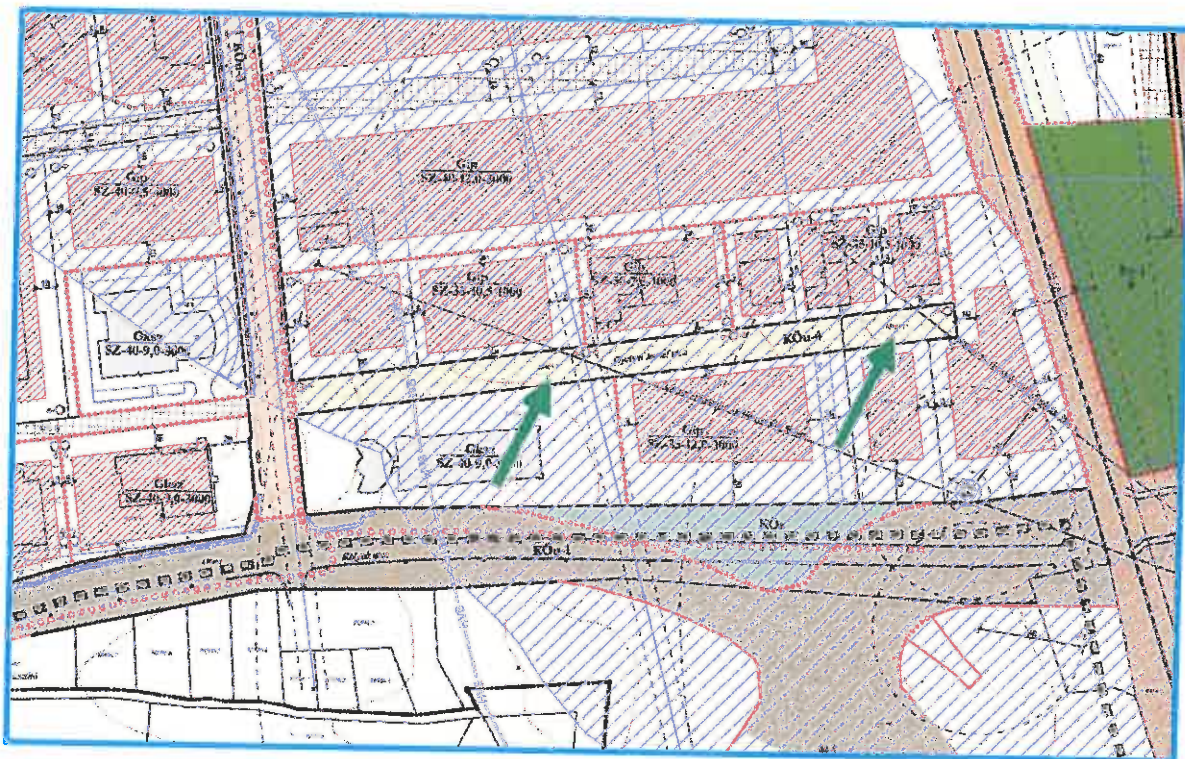
Kiépített aszfaltozott út 8,00 m szélességben, kétoldalt vízvezetési árokkal, zöld területen kiépített közmű gerincvezetékekkel.

Az aszfaltozott burkolattal ellátott terület nagysága 2.160 m².

10503/17 hrsz. saját használatú út:

A 10503/2 hrsz-ú út folytatása. Részben kiépített aszfaltozott út 8,00 m szélességben, a végén cca. 10,0 m hosszban kiépítetlen, megmaradt földes út. Vízvezető árok nincs kiépítve.

Az aszfaltozott burkolattal ellátott terület nagysága 360 m²



A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok korrekciózása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	kor.	2. minta	kor.	3. minta	kor.	4. minta	kor.	5. minta	kor.
Fekvés	belter.határos	5	belter.határos	5	D.i iparterület	-5	Tárkányi u.	3	Tárkányi u.	3
Terület m ²	6 089	-2	2 716	10	12 000	-15	4 470	5	9 067	-10
Közművek	közmű nélküli	0	összközmű	-7	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	összközműves	-7
Állapot	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0
Kínálati ár (eFt)	89 000	-5	25 000	-5	216 000	-5	54 000	-5	108 800	-5
Fajlagos ár (Ft)	14 617		9 205		18 000		12 081		12 000	
Korrekció össz:		-2		3		-25		3		-19
Korr. fajlagos ár	14 324		9 481		13 500		12 443		9 720	

Átlagos fajlagos érték földterületre (Ft/m ²):			11 894		
Korrekciós tényező					
Beépítésük korlátozott		-20%			
Összesen		-20%			
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)				9 515	
Földterület nagysága (m ²) hrsz:10503/2		4 162			
Korlátozott funkció		-20%			
Vezetékjog terhelések		-20%			
Korrekció összesen		-40%			
Forgalmi értéke				23 760 415	
Egyedileg értékelt elem					
Megnevezés	Új pótlási érték (Ft/m ²)	Fizikai, erkölcsi, környezeti avulás	Területe (m ²)	Értéke	
Aszfaltburkolat	17 000	30%	2 160	25 704 000	
Földterület és útburkolat értéke összesen				49 464 415	
Kerekítve				49 464 000 Ft	

Földterület nagysága (m ²) hrsz:10503/17		863			
Korlátozott funkció		-20%			
Szolgalmi jg, vezetékek jog terhelések		-30%			
Korrekció összesen		-50%			
Forgalmi értéke				4 105 646	
Egyedileg értékelt elem					
Megnevezés	Új pótlási érték (Ft/m ²)	Fizikai, erkölcsi, környezeti avulás	Területe (m ²)	Értéke	
Aszfaltburkolat	15 000	45%	360	2 970 000	
Földterület és útburkolat értéke összesen				7 075 646	
Kerekítve				7 076 000 Ft	

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

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével
a 10503/2 hrsz. ingatlan

forgalmi értéke 49.464.000,- Ft

a 10503/17 hrsz. ingatlan

forgalmi értéke 7.076.000,- Ft

Eger, 2022. november 22.

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

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 Tulajdonos 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 ajánlattétel során 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 kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2022. november 22.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat
Az ingatlanok un. orto fotója

MATINA FERENC
ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő, műszaki ellenőr
3390 Füzesabony, Rádhóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-1-80

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓ:



Faiskola út- Gyetvai József úti kereszteződés, utcaképek



10503/2 hrsz. út nézete



Úthibák az első szakaszon



Vízvezető árok részlete

Középső szakasz részlete



Vízvezető általános nézete



A 10503/2 hrsz ingatlan és a vízvezető nézete NY-i irányba



A 10503/17 hrsz, saját használatú út kezdete.



Nézete K-i irányba



Úthibák részlete





Középső szakasz nézete



Aszfalt burkolat vége



10503/17 hrsz. telekhatár vonala



Nézete NY-i irányba.

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 Barátok F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/63179/2022

2022.09.02

EGER

Szektor : 38

Belterület 10503/2 helyrajzi szám

"címképrém alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

módosítási ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alrészlet adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.f.ill.

Kivett út

0

4162

2. bejegyző határozat: 45911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképtárolásánál.

3. bejegyző határozat: 35474/2016.11.22

Védőterület

- ivóvízbázis védőterülete.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32967/1998.02.26

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: EGER IPARI PARK INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁSOSSZERVEZŐ KFT.

cím: 3300 EGER Sertekapu út 11.

törzsszám: 11209519

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35474/1999.05.21

Önálló szüveges bejegyzés 10503 huz. megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31948/2011.02.02

Vezeték jog

A vázrajzban és a területkimutatásban meghatározott 94 nm nagyságú területre.

jogosult:

név: TIGÁS-DSO FÖLDGÉZELŐ KFT. törzsszám: 13960430

cím: 4200 BAJDÓSZÓ BÉKES Várkősi út 104

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31937/2011.02.02

Vezeték jog

1462 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉNÉSZ ÁRTERVEZŐ KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MÁRÓLC Ózma György út 13.

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat

Megrendelés szám: 3000563179/2022

2022.09.02

Oldal: 2/2

EGER

Szektor: 13

Belterület: 10503/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. É. S. Z.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43515/2011.06.16

Vezetéskjog

107 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉNÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37593/2021.04.28

Vezetéskjog

451 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint VM-001/2021

jogosult:

név: MVM ÉNÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33570/2022.03.23

Vezetéskjog

1 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint VM-37/2022.

jogosult:

név: MVM ÉNÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Hódmezővásárhelyi Községi Hivatal
3301 Eger Bartókzy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyes másolat

Megrendelés szám: 30005/63180/2022

2022.09.02

EGER

Szektor : 33

Belterület 10503/17 helyrajzi szám

"címképrész alatt"

H.R.ÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivált megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.filli	alaprész adatai terület kat.jöv ha m2 k.filli
Kivált szaját használatú út	0	863	0.00	

3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02
Alrészlet és területváltozás digitális térképatalakítás folytán.

4. bejegyző határozat: 47167/2011.08.01
Terheli a EGER Belterület 10503/15 HRSZ-t illető önkormánylati jog
vezetékvezetési szolgalmi jog és elhelyezési szolgalmi jog.

5. bejegyző határozat: 55472/2016.11.22
Védőterület
- ivóvízbázis védőterülete.

H.R.ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 260/2004.02.23
eredeti határozat: 724/2003.10.28
jogcím: appost 32867/1999.02.26
jogállás: tulajdonos
név: EGERI IPARI PARK INGATLANFEJLESZTŐ ÉS SZERVIZÁCIÓSZERZŐ KFT.
cím: 3300 EGER Sertekapu út 11.
törzsszám: 11209519

H.R.ÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 260/2004.02.23

Önálló szöveges bejegyzés a 10503/15.hrsz-ű ingatlan megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2820/2004.08.16

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területét 1092 m2-ről 863 m2-re csökkentett az egyi
10503/16, 10503/18, 10503/19, 10503/20 helyrajzi számú ingatlanok megosztása folytán.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37594/2021.04.28

Vezetékjog
A területkimutatás és a vázrajz szerint 8 m2 területre VM-061/2021.
jogosult:
név: MVN ÉRTÉKELÉSI ÉS ÉRTÉKELÉSI KFT. törzsszám: 13804495
cím: 3525 EGER LC Dózsa György út 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Matina Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, műszaki tanácsadó

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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DÉLI VÁROSRÉSZ
HRSZ: 9849/2 KÖZÚT, VALAMINT A 9849/11 SZ.
ALATTI SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2022. NOVEMBER

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített Eger, Déli városrész

HRSZ.: 9849/2 KÖZÚT, VALAMINT A

9849/11 HRSZ.: ALATTI SAJÁT HASZNALÁTÚ ÚT

forgalmi értékbecsléséről

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

1./ Piaci összehasonlító adatok-

2./ Költségalapú-, illetve

3./ Hozamszámításon alapuló értékelés összevetésével kerül meghatározásra.

A bemutatott ingatlanok forgalmi értéke a 2022. novemberről 08-án megtekintett állapotban:

HRSZ.: 9849/2 6.955.000 Ft fajlagos értéke: 8.087 Ft/m²

HRSZ.: 9849/11 46.052.000 Ft fajlagos értéke: 12.676 Ft/m²

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.
 - Az értékelés kizárólag a megbízásban megjelölt célra készült.
 - A dokumentum a Megbízó és Értékelő együttesen történő írásos hozzájárulása nélkül harmadik fél nem publikálhatja, részére vagy egészére történő hivatkozás más nyilvánosságra kerülő iratba, tájékoztató jelentésbe nem vonható be.
 - A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2022. november 22.

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

ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítése, az Eger Megyei Jogú Város 3300 Eger, Dobó tér 2. Vagyongazdálkodási Iroda részéről érkezett megrendelés alapján került sorra.

Az értékelés - az ingatlan piaci értékének meghatározása – esetleges ingatlan csere ügylet esetére, döntéshelyzet kialakítása céljára készült.

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

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

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos megbízottja 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 értékbefolyásoló tényezőket.

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt értékmeghatározások 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 ingatlan értékeléséhez, megközelítő számítással meg kell határozni az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális nettó éves bevételeit és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 11 %-on kerül felvételre.

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 8-12 % 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 közforgalmi út, illetve saját használatú út besorolású terület beépítése korlátozott, ebből adódóan a direkt tőkésítés, maradványérték számítása nem vezetne valós eredményre, ennél fogva a forgalmi (piaci) értékbecslést célszerű figyelembe venni.

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

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.:	9849/2	9849/11
Az ingatlan címe:	Eger, Déli városrész iparterület Kistályai köz	
Megnevezés:	közút	saját használatú út
Bejegyző határozat	ivóvízbázis védőterület	
Terület:	860 m ²	1.633 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.	
Az ingatlanra vezetékjog jog került bejegyzésre	166 +476+12+173+28 m ² 124+812+170 m ²	
	vázrajzon jelölt területekre	
	jogosult MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.	

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-Répáshuta-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 idelátogatók 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. 47.5356° k. h. 20.2229°

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,21 km ²
Népesség:	Összesen: 53 876 fő (2017. jan. 1.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



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 panelházai. 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-Pásztortölgyi 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.

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 Bervavölgyi 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 Sportcsarnok várja a mozogni 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.

Ráchehy 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 **Szépasszony-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 - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

A városrész belső szerkezetét az észak déli irányban elnyúló, Eger patakot kísérő völgyvonal határozza meg. A nyugati fő szerkezeti elem a Mátyás király út, a keleti meghatározó szerkezeti elem a Kistályai út. A nyugat és kelet irányú összekötést a területek között a Sas út és a Kőlyuk (2500 jelű összekötő út) utca jelenti, a két út egymástól megközelítően 1.700 m-re van. A déli iparterületre betelepült gazdasági szereplők között az együttműködés nem jellemző, nem nagyon alakult ki. A Faiskola út menti gazdasági területek között és a Kistályai út menti gazdasági területek között vagy nincs, vagy csak nagyon csekély a kapcsolat. A gazdasági résztvevők tevékenységei nem épülnek egymásra, nem egészítik ki egymást, az „ipari –parki működés” nem jellemző. Így a csak két útra korlátozódó átjárhatóságnak jelenleg még nincsen kedvezőtlen hatása. Az átjárhatóságot akadályozza a kelet – nyugati utak hiánya, a vasúti fővonal és a teherpályaudvar észak-déli jellege, az Eger patak észak-déli vonala, valamint az Eger patak irányába lejtő terepadottság. A gazdasági terület déli helyzete kedvező az infrastrukturális kapcsolatok szempontjából, az M3-as autópálya irányából jelentkező ki és beszállítói forgalom elsőként a gazdasági területet találja meg. A város védett részei (lakóterületek településközponti részek) mentesülnek a teherforgalomból adódó nagyobb (por, rezgés, zaj, forgalmi intenzitás) terheléstől. A hivatásforgalom és a buszjáratok (helyi és helyközi viszonylatok) forgalma viszont jellemzően északról érkezik a két fő közlekedési tengelyen keresztül, Mátyás király úton és a Sas út – Kistályai úton. Buszjáratok a Faiskola utcán is közlekednek a felsővárosi TESCO irányába.

A két vasútvonal közötti terület gazdasági célú igénybe vétele még nem valósult meg az úthálózat, a megközelíthetőség hiányossága miatt.

Az értékelt ingatlanok, a Kistályai út középső szakaszán NY-i irányba lecsatlakozó Kistályai köz mentén, az Eger patak hídján áthajtva, közvetlenül a patak mellett található a 9849/2 hrsz. terület. Tovább haladva a patakhíd után a ZF Hungária felé vezető zsákutca jelzésű szakasz, neki csatlakozik a már a telephelyen belül lévő, NY-K-i irányba futó 9849/11 hrsz-ú értékelendő saját használatú útra. Ezen út másik vége, a patak felőli 9849/2 hrsz-ú úthoz csatlakozik.

A megbízás, a terület jelenlegi állapotában, mint földes közút, illetve részben aszfaltozott, részben földes saját használatú útra vonatkozik.

A tulajdonos nyilatkozata alapján az ingatlanon, esetlegesen a környezetre veszélyes anyagok jelenlétéről, nincs tudomása.

Az értékelt ingatlanról döntő többségében csak a szemrevételezés útján beszerezhető információkat, ill. rendelkezésre álló dokumentumok adatait, valamint a terület szabályozási tervében foglalt előírásokat vettük figyelembe.

A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok korrekciójása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Fekvés	belter.határos	5	belter.határos	5	D.i iparterület	-5	Tárkányi u.	3	Tárkányi u.	3
Terület m ²	6 089	-2	2 716	10	12 000	-15	4 470	5	9 067	-10
Közművek	közmű nélküli	0	összközmű	-7	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	összközműves	-7
Állapot	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0
Kínálati ár(eFt)	89 000	-5	25 000	-5	216 000	-5	54 000	-5	108 800	-5
Fajlagos ár (Ft)	14 617		9 205		18 000		12 081		12 000	
Korrekció össz:		-2		3		-25		3		-19
Korr. fajlagos ár	14 324		9 481		13 500		12 443		9 720	

Átlagos fajlagos érték földterületre (Ft/m ²):	11 894
Korrekciós tényező	
Beépítésük korlátozott	-20%
Összesen	-20%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	9 515
Földterület nagysága (m ²) hrsz: 9849/2	860
Felszíni vizek partmenti sávja	-15%
Forgalmi értéke	6 955 335
Kerekítve	6 955 000 Ft

Földterület nagysága (m2) hrsz: 9849/11	3 633			
Felszíni vizek partmenti sávja	-5%			
Közművekkel beépített részsűs terület	-10%			
Korrekció összesen	-15%			
Forgalmi értéke		29 382 248		
Egyedileg értékelt elem				
Megnevezés	Új pótlási érték (Ft/m2)	Fizikai, erkölcsi, környezeti avulás	Területe (m2)	Értéke
Aszfaltburkolat	21 000	10%	882	16 669 800
Földterület és útburkolat értéke összesen				46 052 048
Kerekítve				46 052 000 Ft

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

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével
a 9849/2 hrsz. ingatlan

forgalmi értéke **6.955.000,- Ft**

fajlagos értéke: **8.087 Ft/m²**

a 9849/11 hrsz. ingatlan

forgalmi értéke **46.052.000,- Ft**

fajlagos értéke: **12.676 Ft/m²**

Eger, 2022. november 22.

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

Matina Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

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 értékesse, vagy kevésbé értékesse 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 Tulajdonos 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 ajánlattétel során 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 kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

Eger, 2022. november 22.

MATINA FERENC
 ingatlanvagyon-értékelő
 és közvetítő, műszaki ellenőr
 3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Névjegyzék szám: 4/2009
 Adószám: 72706053-1-30

Mellékletek: Fotódokumentáció
 Tulajdoni lap másolat
 Az ingatlanok un. orto fotója

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓ:



Kistályai köz utcaképek



Lecsatlakozás a Kistályai közről



A „közforgalmú út” nézete a 9849/11 hrsz- út felé



A 9849/11 hrsz.- út felőli nézet a
Kistályai köz felé



A 9849/11 hrsz. út további része

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/63167/2022

2022.09.02

EGER

Szektor : 31

Belterület 9849/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

LEÍRÉS

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szemlély adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett közút	9	960	0.00	

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02
Alrészlet és területváltás digitális térképaláskítás folytán.

2. bejegyző határozat: 54987/2016.11.22
Védőterület
- ivóvízbázis védőterülete.

LEÍRÉS

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40029/1990.11.02
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1990.04.00
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.13.02
jegálás: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobb tér 2
törzsszám: 15379841

LEÍRÉS

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10667/2008.05.14

Önálló szöveges bejegyzés a 9849/2 hrsz-ú ingatlan területére a 9849/6-7 hrsz-ú ingatlanok megosztása során változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70269/2011.04.28

Vezetékjog
166 m2 területre.

jogosult:
név: MVM ÉRKEZÉSI ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58856/2012.09.20

Vezetékjog

A területkimerítés és a vázrajzban meghatározott 476 m nagyságú területre.

jogosult:
név: MVM ÉRKEZÉSI ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/63167/2022

2022.09.02

EGER

Szektor : 53

Beltérület 9849/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 56642/2022.12.03

Vezeték jog

12 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33457/2018.02.21

Vezeték jog

A vázrajz és területkimutatás szerinti 173m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45101/2018.08.22

Vezeték jog

A vázrajz és területkimutatás szerinti 28m2 nagyságú területre

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 48962/2018.10.24

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területét 960m2-re változtatva.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/63168/2022

2022.09.02

EGER

Szektor : 53

Belterület 9849/11 helyrajzi szám

"címképrém alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mérési ág/kivett megnevezés/	min. a	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	ajánlati adatok aj. kat. jöv. ha m2 k. fill.
Kivett száját használatú út	0	1533	0.00	

2. bejegyző határozat: 54986/2016.11.22
Védőterület
- ivóvízbázis védőterülete.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 1066/2008.05.14
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1066/2008.05.14
Önálló szöveges bejegyzés a 9849/11 hrsz-ú ingatlan a 9849/2, és a 9849/6-7 hrsz-ú ingatlanok megosztása során keletkezett
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31981/2011.02.02
Vezetékjog
324 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:
név: MVM ÉRŐSZ ÁRMÉRŐSZÁMI KFT. törzsszám: 13804495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58855/2012.09.20
Vezetékjog
A területkimutatásban és a vázrajzban meghatározott 812 m² nagyságú területre
jogosult:
név: MVM ÉRŐSZ ÁRMÉRŐSZÁMI KFT. törzsszám: 13804495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/63168/2022

2022.09.02

Oldal: 2/2

EGER

Belterület

9849/11 helyrajzi szám

Szektor : 53

Felvétel az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 45100/2018.08.22
Vezetéknév
A területkimutatásban és a vázrajzban meghatározott 170nm nagyságú területre.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 48962/2019.10.24
Önálló esővízcsatorna bejegyzés az ingatlan területét 1633 m2-re változtatva.

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