

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. út 35.

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

☎/Fax: 06-36-324-087 📠 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@gmail.com

ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS II.

az

Eger, 10505/8 és 10505/9 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékéről

Az ingatlanokat értékeltem 2022. év december 20-ai keltezéssel összehasonlító értékadatok alapján, összehasonlító módszerrel 56.089.000,- Ft, és 54.998.000,-Ft forgalmi értéken.

Az ingatlanok értékét 2023. március 20-ai keltezéssel aktualizáltam ugyancsak 56.089.000,-Ft és 54.998.000,-Ft forgalmi értéken.

Az ingatlanokat 2023. június 7-én ismételtén megvizsgáltam.

Az ingatlanokon időközben felújítás, beruházás nem volt, pusztulás nem történt.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nincs.

A körülményekben számottevő változás nincs, az ingatlanforgalom továbbra is mérsékelt, az ingatlanárak emelkedése - néhány kivétellel - megállt. Így, tekintettel az eltelt időszak rövidegére is, az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékét az eredetileg megállapított értékekkel azonosan:

56.089.000,-Ft,

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,
2 számozott oldalból áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

azaz ötvenhatmillió-nyolcvankilencezer 00/100 forintban, és

54.998.000,-Ft,

azaz ötvennégy millió-kilencszázkilencvennyolcezer 00/100 forintban
állapítom meg, s javaslom figyelembe venni.

Ezen értékaktualizálás csak az eredeti szakvéleménnyel és a korábbi
értékaktualizálással együtt érvényes és értelmezhető.

Eger, 2023. június 8.

Lónyai György

mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi és földhasználati
igazságügyi szakértő
3300 Eger, Mátyás kir. u. 35.
Tel.: 06-36-324-087 mobil: 06-30-360-1081
Ig.sz.: 271106 Nyilv.sz.: 3377

AZ ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS:

3 példányban készült,
2 számozott oldalból áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

Lónyai György

3300 Eger, Mátyás kir. út 35.

ingatlan-értékbecslési, földértékelési,
földvédelmi, földhasznosítási

igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Ig. szám: 271105

Nyilv. szám: 3377

☎/Fax: 06-36-324-087 06-30-360-1081

E-mail: lonyai.gyorgy@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY

az

Eger, 10505/8 és a 10505/9 hrsz-ú, ingatlanok értékéről



Az értékelt ingatlanok szabályozása

Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eger, Dobó tér 2.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
8 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlanok leírása

4. Érték-megállapítások

4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

5.1. Értékbefolyásoló tényezők

5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap-szemlék
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Tájékoztató
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKÉLÉSI FORMA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízott, hogy az *Eger, 10505/8 és a 10505/9 hrsz-ú* ingatlanok, értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás jelenlegi értékről.

Kért értékelési forma: *forgalmi* (piaci) *érték*.

A forgalmi értékek megállapításához 2022. december 18-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök vonatkozó részeinek tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értékeket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlan értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, az összehasonlító értékadatokkal való összevetésével állapítottam meg.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A 10505/8 hrsz:

Cím: *Eger belterület 10505/8 helyrajzi szám*

Hrsz: 10505/8

Fekvés: *Belterület*

Megnevezés: *beépítetlen terület*

Terület: *5.142 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Széljegy: nincs

A 10505/9 hrsz:

Cím: Eger belterület 10505/9 helyrajzi szám

Hrsz: 10505/9

Fekvés: **Belterület**

Megnevezés: **beépítetlen terület**

Terület: **5.042 m²**

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlanok **Eger város déli iparterületén** helyezkednek el, egymással szomszédosan, a hatályos SZT tartalma szerint **Gip/SZ-50-20-5000** (egyéb gazdasági, ipari övezet, benzinkút elhelyezésének lehetőségével) szabályozással.

A város ingatlanforgalma **élénk**, az ingatlanárak **magasak**, bár a közelmúlttól a forgalom valamelyest megtorpant, a forgalom számottevően csökkent.

Az ingatlanok fejlesztési területek, a déli iparterületen belül értékes fekvésűek, a nagy forgalmú K₂ jelű út és a szintén nagyforgalmú, a várost az M-3-as autópályával összekötő, 25. számú gyorsforgalmi út körforgalmi kereszteződése mellett helyezkednek el. Az ingatlanok környezetében működő telephelyek, üzemek vannak.

3.2. Az 10505/8 hrsz-ú ingatlan:

Beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, szabálytalan alakú, kerítetlen, **5.142 m²** kiterjedésű közművesítetlen terület, melynek kiépített útkapcsolata nincs. Az ingatlan lapályos fekvésű, a K₂ jelű út szintjéhez képest mintegy 2-2,5 méterrel alacsonyabban van, magas talajvízállású, egyenlőtlen, zsobékos felszínű terület. Az ingatlanon közművezetékek haladnak keresztül, melyek a beépítési vonalon belül is húzódnak, így beruházás esetén közműáthelyezés is szükségessé válhat. Az ingatlan-nyilvántartásban vezetékjog összesen 646 m² területre bejegyzett, ami a terület 12,6 %-át érinti. Az ingatlan felgazosodott, használaton kívüli, azon felépítmény nincs. Az ingatlan forgalomképes.

3.3. Az 10505/9 hrsz-ú ingatlan:

Beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, szabálytalan alakú, kerítetlen, **5.042 m²** kiterjedésű közművesítetlen terület, melynek kiépített útkapcsolata nincs. Az ingatlan lapályos fekvésű, a K₂ jelű út szintjéhez képest mintegy 2-2,5 méterrel alacsonyabban van, magas talajvízállású, egyenlőtlen, zombékos felszínű terület. Az ingatlanon közművezetékek haladnak keresztül, melyek a beépítési vonalon belül is húzódnak, így beruházás esetén közműáthelyezés is szükségessé válhat. Az ingatlan-nyilvántartásban vezetékjog 478 m² területre bejegyzett, ami a terület 9,5 %-át érinti. Az ingatlan felgazosodott, használaton kívüli, azon felépítmények nincsenek, illetve azon néhány fa és cserje nő, valamint egy cserjékkel már benőtt, forgalmi értéket már nem képviselő romos épület áll. Az ingatlan forgalomképes.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁSOK

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, az értékbecolyásoló tényezők, ingatlanforgalmi adatok és az ingatlanok sajátosságainak, figyelembevételével az ingatlanok jelenlegi állapotú és körülményű forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg, s javaslom figyelembe venni:

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
8 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Iráttár 1 pld.

10505/8 hrsz:

56.089.000,-Ft,

azaz ötvenhatmillió-nyolcvankilencezer forint, az alábbiak szerint:

$$5.142 \text{ m}^2 \times 10.908, \text{-Ft/m}^2 = 56.088.936, \text{-Ft, kerekítve } 56.089.000, \text{-Ft}$$

10505/9 hrsz:

54.998.000,-Ft,

azaz ötvennénymillió-kilencszázkilencvennyolcezer forint, az alábbiak szerint:

$$5.042 \text{ m}^2 \times 10.908, \text{-Ft/m}^2 = 54.998.136, \text{-Ft, kerekítve } 54.998.000, \text{-Ft}$$

4.1. Értékelésmenet:

Összehasonlító értékek:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	beépítetlen ter.	5.050	90.000.000,-	17.821,-
kínálat	beépítetlen ter.	6.089	89.000.000,-	14.617,-
kínálat	beépítetlen ter.	4.200	65.000.000,-	15.476,-
kínálat	beépítetlen ter.	4.470	53.640.000,-	12.000,-
kínálat	beépítetlen ter.	12.000	216.000.000,-	18.000,-
átlag:				15.583,-

Az értékelt ingatlanok fajlagos forgalmi értéke: 15.583,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
8 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
trattár 1 pld.

Értéknövelő tényezők:

Iparterületen belüli értékes fekvés: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők:

Értékképzés 80 %-ban kínálati árakból: - 8 %

Igen lapályos, mély fekvés: - 15 %

Közművek és útkapcsolat teljes hiánya: - 7 %

Szolgalmi jog terhek miatti hátrány, értékcsökkenés: - 10 %

Korrektációs tényezők összesen: - 30 %

Az értékelt terület korrigált fajlagos forgalmi értéke: **10.908,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, szabályozás, közműhelyzet, kiterjedések, használat, használhatóság, forgalomképesség, ingatlan-forgalmi adatok, az ingatlanok sajátosságai.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, 10543/10 hrsz-ú, beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan 90.000.000,-Ft-ért kelt el 2021. évben. Az ingatlan a **déli iparterületen** helyezkedik el, Gksz szabályozással, eladáskor részlegesen közművesített, a telek 5.050 m² kiterjedésű, a területen felépítmény nem volt, a telek fajlagos eladási ára **17.821,-Ft/m²** volt.
- **Egerben**, a 25. számú főút mellett, Gip szabályozású iparterület eladó, kínálati ára 89.000.000,-Ft. Az ingatlan a **déli iparterületen** helyezkedik el, közművesítetlen, a telek 6.089 m² kiterjedésű, a területen felépítmény nincs, a telek fajlagos kínálati ára **14.617,-Ft/m²**.

- **Egerben, a 10502/4 hrsz-ú, Gksz szabályozású, összesen 4.200 m² telken** lévő, telephely, iroda, raktár ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan eladó, kínálati ára 290.000.000,-Ft. Az ingatlan a **déli iparterületen** helyezkedik el, teljesen közművesített, rajta egy kétszintes épület áll, a kínálati áron belül a telek kínálati ára 65.000.000,-Ft, azaz **15.476,-Ft/m²**.
- Az **Eger, 1166/22 hrsz-ú, üzem ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, Gksz szabályozású** ingatlan eladó, kínálati ára 53.640.000,-Ft. Az ingatlan az **északi iparterületen** helyezkedik el, közművesítetlen, a telek 4.470 m² kiterjedésű, rajta felépítmény nincs, fajlagos kínálati ár **12.000,-Ft/m²**.
- **Egerben, a déli iparterület szélén** iparterület eladó, kínálati ára 216.000.000,-Ft. A terület közművesítetlen, Gip szabályozású, 12.000 m² kiterjedésű, fajlagos kínálati ár **18.000,-Ft/m²**.

Eger, 2022. december 20.

Lónyai György

mérnök - szakmérnök

LÓNYAI GYÖRGY
 Ingatlan-értékbecslési, földentékelési,
 földvédelmi és földhasználati
 igazságügyi szakértő
 3300 Eger, Mátyás kir. u. 36.
 Tel.: 06-36-324-087 mobil: 06-30-360-1081
 Ig.sz.: 271105 Nyilv.sz.: 3377

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
 8 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
 Irrattár 1 pld.

6. MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Heves Megyei Kormányhivatal
3301 Eger Barátoczy R. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés száma: 30305/86477/2022

2022.12.08

EGER

Szektor : 53

Belterület 10505/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19
eredeti határozat: 43198/2/2017.06.23
Vezeték jog
131 négyzetméter területre Eredeti: -43198/2/2017.06.23. -rangszorban bejegyzve a 10505/4 hrsz-ról átjegyezve a megosztással egyidejűleg.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19
eredeti határozat: 43198/2/2017.06.23
Vezeték jog
346 négyzetméter területre Eredeti: -43198/2/2017.06.23. -rangszorban bejegyzve a 10505/4 hrsz-ról átjegyezve a megosztással egyidejűleg.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19
eredeti határozat: 46026/2017.08.04
Vezeték jog
90 m2 területre Eredeti: -43198/2/2017.06.23. -rangszorban bejegyzve a 10505/4 hrsz-ról átjegyezve a megosztással egyidejűleg.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/86471/2022

2022.12.08

Szektor: 50

EGER

Belterület: 10505/8 helyrajzi szám

"círképzés alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/

mín. ó

terület kat. t. jöv. osztály adatai
ha m2 k. fill. ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület

II RÉSZ

51,42

0,80

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

eredeti határozat: 33193/2/2017.06.23

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 275/2021.05.28

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 275/2/1993.10.10

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 39334/1996.07.30

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JÓSEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Csabó tér 2

törzsszám: 15379231

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

Önálló szöveges bejegyzés a 10505/4 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

eredeti határozat: 54506/2010.10.22

Vezetéki jog

23 négyzetméter területre Eredeti: -54506/2010.10.22-rangsorban bejegyezve a 10504/2 házról

átjegyezve a megosztással egyidejűleg.

jogosult:

név: MVM ÉRŐSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Csizsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

eredeti határozat: 31925/2011.02.02

Vezetéki jog

46 négyzetméter területre Eredeti: -31925/2011.02.02-rangsorban bejegyezve a 10504/2 házról

átjegyezve a megosztással egyidejűleg.

jogosult:

név: MVM ÉRŐSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Csizsa 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 Kormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/86478/2022

2022. 12. 08

EGER

Szektor : 53

Belterület 10505/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

megnevezési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alapszám

ter. kat. jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

5042

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

eredeti határozat: 43198/2/2017.06.23

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 275/1993.05.26

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 275/2/1993.10.01

jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 0/1 39954/1996.07.30

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

Önálló szöveges bejegyzés a 10505/9 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31244/2022.01.19

eredeti határozat: 43198/2/2017.06.23

Vezetékjog

478 négyzetméter területre Eredeti: 43198/2/2017.06.23. rangsorban bejegyezve a 10505/9 helyrajzi számú ingatlan megosztásával egyidejűleg.

jogosult:

név: MVM ÉRKEZÉSI ÁRAMTÁROLÓZATI KFT. törzsszám: 13904495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

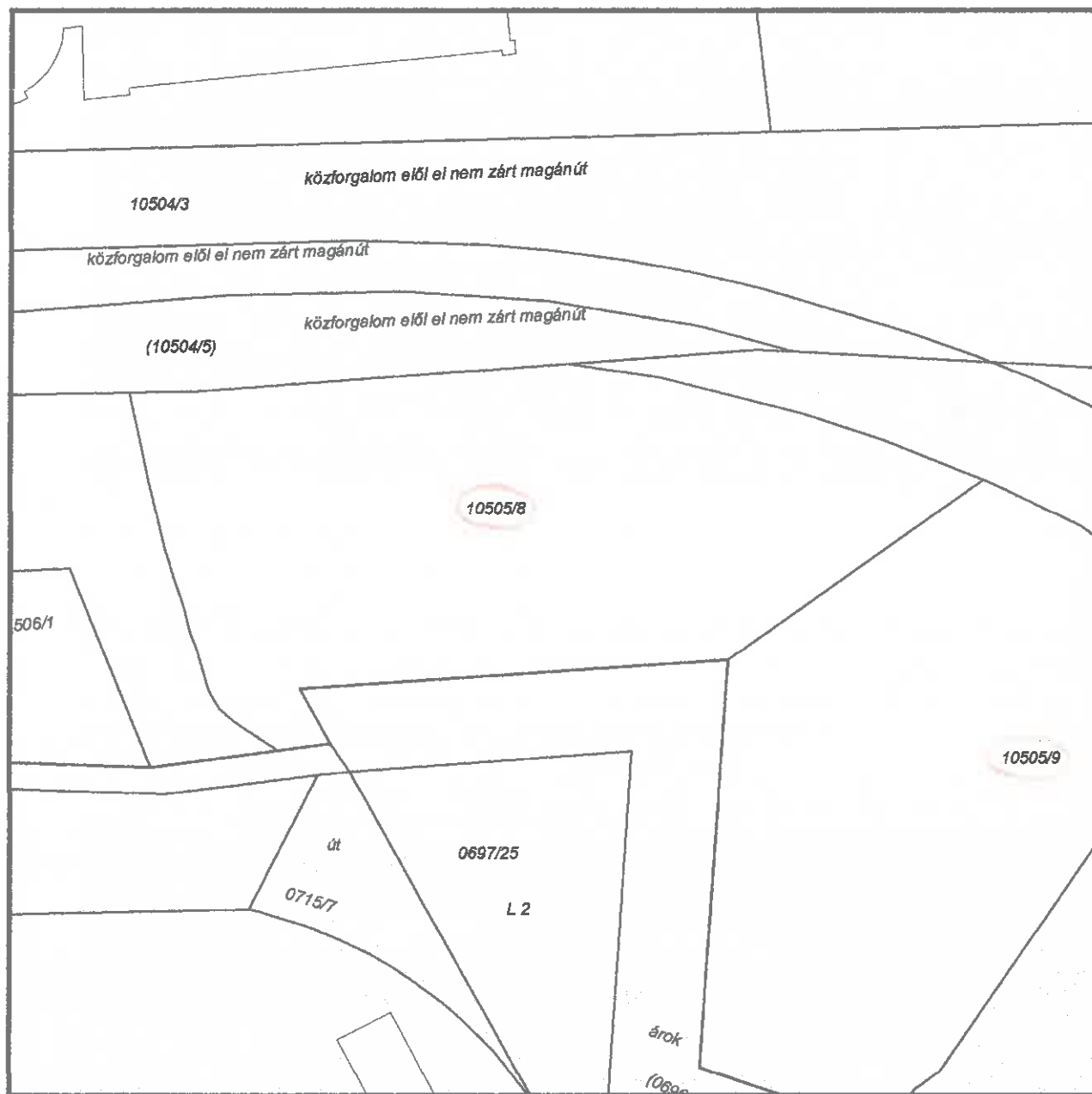
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.12.17 09:49:35

Helyrajzi szám: EGER belterület 10505/8

Megrendelés szám: 2704888/6/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

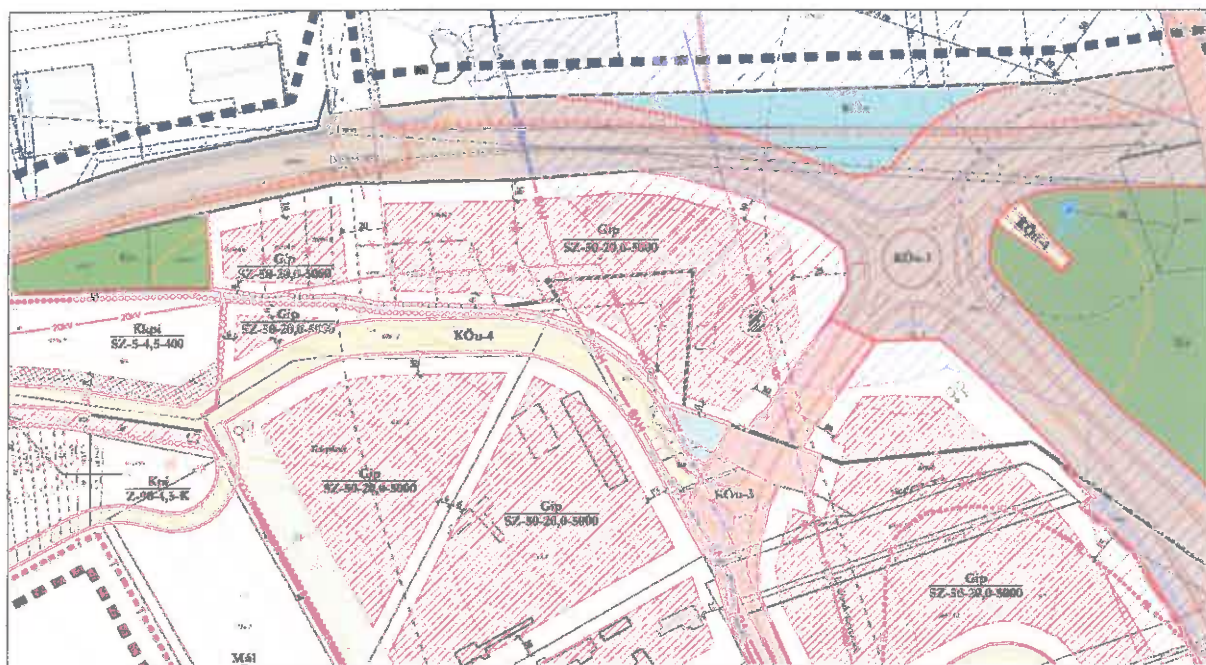
TÁJÉKOZTATÓ
K2-ES ÚT ÉS KÖRNYÉKE
10505/8 ÉS 10505/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK

Az érintett terület Eger belterületének déli részén helyezkedik el, a 25-ös számú főutat és a Kistályai utat összekötő kelet-nyugati irányú Kőlyuk utca mentén.



A terület **10.184 m²** nagyságú, jelenleg két önálló helyrajzi szám alatt bejegyzett terület (10505/8 hrsz. – 5.412 m² ; 10505/9 hrsz. – 5.042 m²).

A területre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete, és annak mellékletét képező 7/2022.(II.25.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott K2-es jelű út és környéke városrészre vonatkozó Szabályozási Terve érvényes.



A hatályos szabályozási terv az ingatlanokat a **Gip/SZ-50-20,0-5000** övezetbe sorolja, azaz egyéb gazdasági ipari övezetbe, **benzinkút** elhelyezésének a lehetőségével.

Beépítési paraméterek:

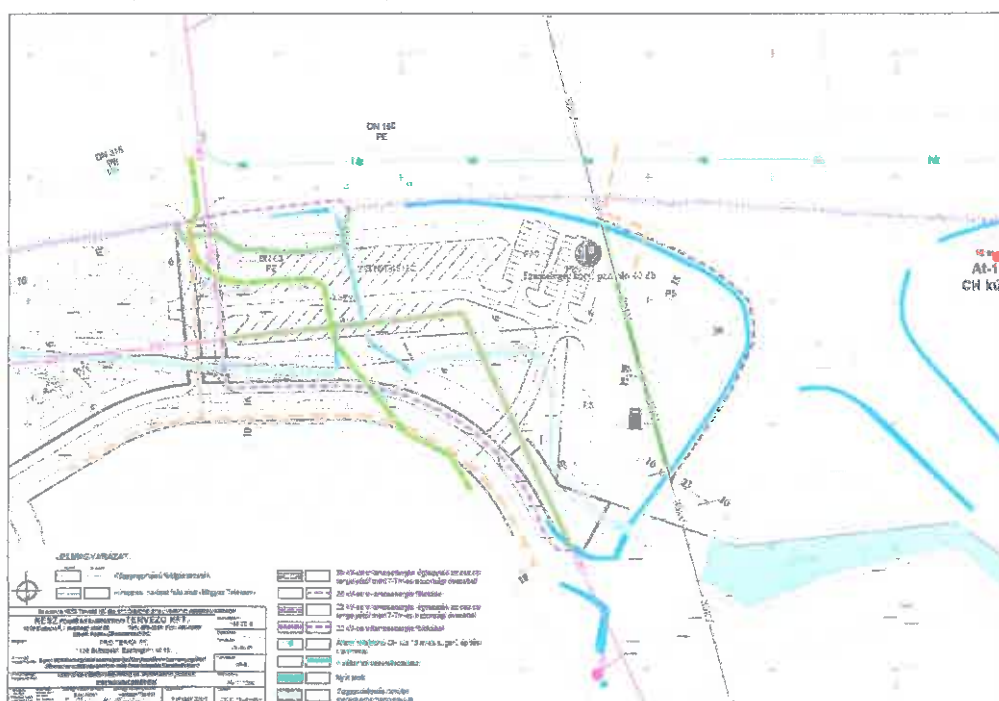
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítési %:	50 %
Épületmagasság:	20,0 m
Legkisebb kialakítható telekterület:	5.000 m ²
Legkisebb zöldfelület:	25 %

A terület jelenleg beépítetlen fejlesztésre váró terület. A területen és környezetében ezidáig iparterületi besorolással autóbusz parkoló, valamint személyautók parkolására szolgáló terület kialakítása volt tervezve.

Eger közigazgatási területe, és a tervezési terület is, a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület. A tervezési területtől északra elhelyezkedő gazdasági területen évtizedekkel korábban végzett tevékenységek következtében talajvíz-szennyeződés alakult ki. Beruházás előtt kármentesítendő a terület.

A tervezési területen több meglévő földalatti, felszíni és levegőben vezetett közmű található. Az alább felsorolt korlátozó adottságok, hatások nem akadályozzák meg épület, vagy benzinkút elhelyezését a lehetőségét. Egyes közművek kiváltása szükséges lehet a beruházás érdekében.

- A terület megfelelő hasznosítását bizonyos mértékig korlátozó adottság a terület korábbi mélyvonalán áthaladó vízfolyás okozza.
- A területen kívülről érkező hatásként érinti a területet az Eger Déli vízmű Andornaktályán üzemelő vízmű kútjának B hidrogeológiai védőidoma, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
- A vizsgált területtől keletre üzemel a városi szennyvíztisztító telep, amelynek hatásterülete érinti a területet.
- A területen áthalad a villamosenergia szolgáltató 35 és 22 kV-os hálózati rendszeréhez tartozó oszlopokon haladó nyomvonala.
- A területen halad át egy gázvezeték, valamint a közútról érkező csapadékvíz-csatorna is.
- Nincs kiépített víz és szennyvíz az ingatlanon.



A területnek nincs kiépített útkapcsolata. Korábbi egyeztetéseknek megfelelően egy befelé és egy kifelé irányuló útkapcsolatot kell kialakítani (mint a Füzesabonyi körfoglalmi MOL kútnál). A Faiskola út közúti szintű meghosszabbítása is javasolt, azonban ez szabályozási tervi módosítást igényel, mivel a természetbeni állapot nem egyezik meg a jogszabályi állapottal.

A terület csapadékvíz és vízelvezetés szempontjából érzékeny terület. A tervezett és szükséges parkolók burkolt felületein keletkező csapadékvizeket késleltetve, vagyis vízviisszatartással lehet a befogadóba vezetni. A csapadékvizek befogadását képező meglévő vízfolyás mederkorrekcióját a legalább a fejlesztés ütemének megfelelően el kell végezni. A nem megfelelő csapadékvíz-elvezetés komoly problémát okoz jelenleg is, így ez fontos szempont.

A vízbázis „B” jelű hidrogeológia védőövezetén belül új üzemanyag-töltő állomás létesítése környezeti hatásvizsgálat, illetve az ennek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.

**A tágabb környezet és a meglévő töltőanyag állomások
a városba bevezető utak mentén.**



Eger, 2022. november 10.

FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, *normális piaci körülmények* között, az *értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható*, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra *hajlandó*,
- ismert *legalább egy* vételi, illetve jogátadási *szándék*,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához *ésszerűen hosszú idő* áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az *érték nem változik* jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása *megfelelő nyilvánossággal* történik,
- az átlagostól eltérő, *speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor*,
- *külső beavatkozás nem* játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képező vagyontárgy, vagy jog, *félrevezető adatokat nem tartalmaz*,
- az eladó és vevő *egymástól független* felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről *garantált a jó szándék*,
- a vevőszándék *valós*.



A K₂ jelű út



A 10505/8 hrsz



A 10505/8 hrsz



A 10505/9 hrsz



A 10505/9 hrsz



A 10505/9 hrsz