

**Matina Ferenc**

ingatlanok, gépek eszközök

vagyonértékelése, közvetítése

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/99-72-194 e-mail: matinaf56@gmail.com

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



EGER, LAJOSVÁROS (HRSZ: 0802)
KIVETT TEMETŐ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁHOZ

2023. JÚNIUS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	7
AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:	12
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:.....	14
AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERÉNEK KIVÁLASZTÁSA:	15
PIACI ÉRTÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS:.....	15
ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	15
ÖSSZEGZÉS.....	17
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	18
MELLÉKLETEK	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készített

Eger, Lajosváros (hrszt: 0802)

KIVETT TEMETŐ

forgalmi érték meghatározásáról

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 összevetése alapján került meghatározásra.

Az ingatlan forgalmi értéke a 2023. június 08-án megtekintett állapotban:

7.894.000- Ft

azaz: Hétmillió-nyolcszázkilencvennégyezer forint

- 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, 2023. június 12.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30

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

ELŐZMÉNYEK:

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

A Megbízás, az ingatlan piaci/forgalmi értékének meghatározása, tulajdonjog átadás-átvételléhez kapcsolódó eljárás céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2023. 06. 08.

Felhasznált dokumentumok:

az ingatlan tulajdoni lap- és térképmásolata,
település Szabályozási Tervében és a Helyi Építési Szabályzatban foglaltak,
helyszínelés során felvett jegyzet, fotó felvételek.

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékebecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások, valamint a rendelkezésre bocsájtott dokumentumokban rögzített adatok felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos megbízottja részéről elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott - ingatlanra vonatkozó - általános megállapításokat.

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 hasonló ingatlanok esetében 11,0 %.

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 egy esetleges felújítási- és átalakítási munkák becsült értékével, a fenti érték csökkentésre kerül.

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

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 10-15% 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

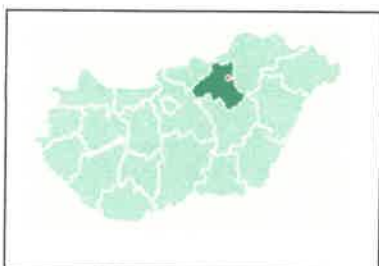
A bemutatott ingatlan funkcióját, egyedi jellegét figyelembe véve, hasznosítása korlátozott a direkt tőkésítés elvének módszerével történő értékelés nem eredményezne reális alapot.

A város Szabályozási Terve alapján, ezen terület temetők befogadására szolgáló különleges terület övezet besorolású. Legkedvezőbb hasznosítási módja, kizárólag a jelenlegi besorolása lehet.

Ennek megfelelően a forgalmi értékre, a környezetre érvényes előírások figyelembe vétele alapján, *a környezetében előforduló ingatlantípusok piaci összehasonlító adatainak összevetése alapján készült.* A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadatát a helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztem el.

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 körülvéő 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-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 Lövészrezdet először harcokcsiezreddé 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 Lövészandár 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 utcaserkezete 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 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, 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 tízeletemes 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.

Ráchegy 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 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>

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:

Az ingatlan fekvése:

Az értékelt ingatlan Eger Lajosváros területén, kertvárosias lakóterület szomszédságában a belterületi határvonal mentén fekvő, külterületi ingatlan.

Terepviszonya:

Sík fekvésű terület.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott Pozsonyi útról, a temető előtt megállási és parkolási lehetőséggel, majd a 0801 hrsz. belső útról közelíthető meg.

Beépítettsége:

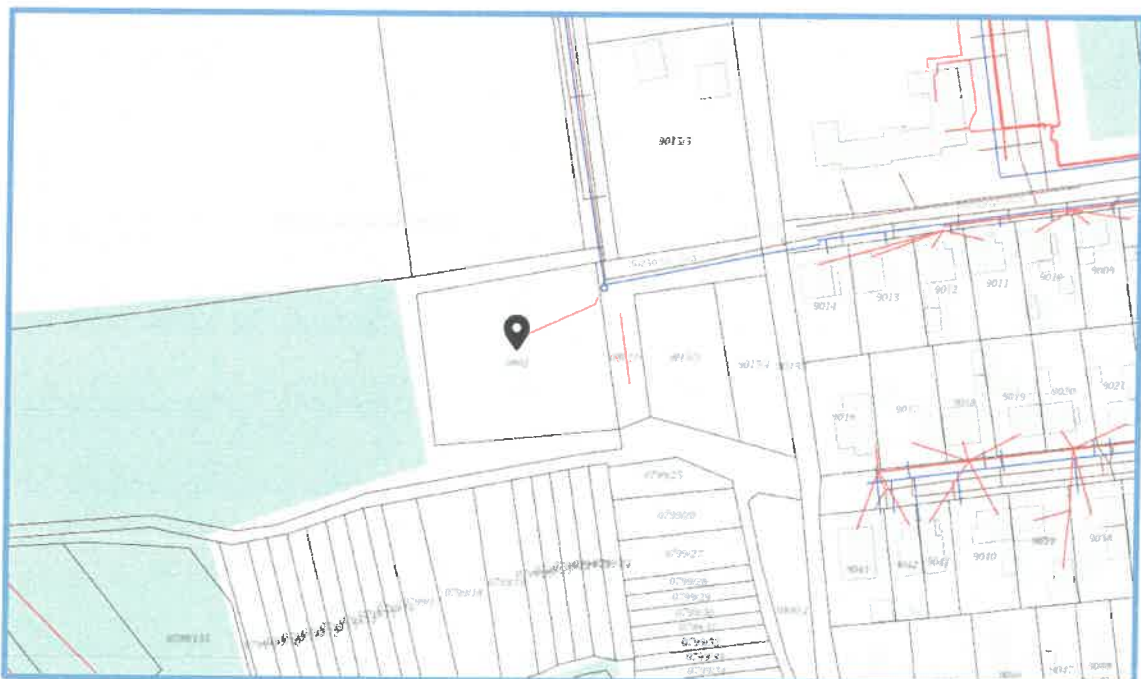
A vizsgált terület szabadon álló ravatalozó épülettel beépített.

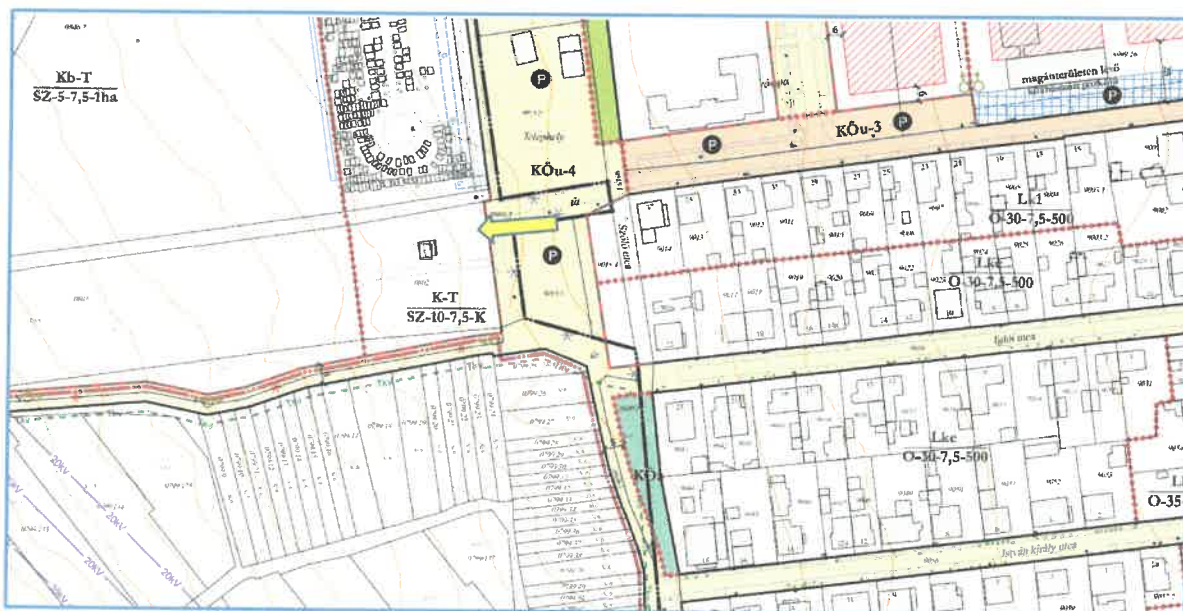
Közműhálózat:

Az ingatlan közművesítése villany közművel történ, mely bekötő, föld alatti kábelrész szakadása miatt üzemképtelen állapotban van. Vízellátás az ingatlan előtti ejektoros kútról vételezhető.

Kerítettsége:

Részben kerített terület.





Különleges területek és azok építési övezetei

48.§

(4) A temetők befogadására szolgáló különleges terület építési övezete²

a) A Kte és K-T jeli különleges terület építési övezet általános előírásai³

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabványosított szerinti)	BEÉPÍTÉSI MŰD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELKEK TERFELFÜLT (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDHELYFÜLT (%)
2	Kte/SZ-10-6,0-K	SZ.	10	6,0*	K	40
3	Kte/SZ-10-7,5-K	SZ.	10	7,5*	K	60
4	Kte/SZ-20-4,5-1000	SZ.	20	4,5*	1000	50
5	Kte/K	-	K	-	K	70
6	K-T/SZ-10-7,5-K	SZ.	10	7,5	K	70

* Kivétel: központi, hűtőtorony

b) A temető építési övezetben elhelyezhető:¹

- ba) hitelen, és a rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi épület, telkenként legfeljebb 3 db épületben.
- bb) kegyeletet szolgáló építmények, a működtetéshez szükséges kiszolgáló épület, építmény
- bc) telken belüli parkoló, vagy a telkekhez közvetlenül kapcsolódó szomszédos telken parkoló
- bd) vízzáró hulladékártató.

c) A temető építési övezetben nem elhelyezhető²

- ca) lakóépület,
- cb) temetés funkciójával össze nem egyeztethető gazdasági épület,
- d) A lakótelekek közös oldalkerti telekhatár mentén, 2,5 m magas tömör kerítés, vagy 3 m széles zárt sövény létesítendő.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Hrsz.: 0802
Az ingatlan címe: Eger, Lajosváros
Megnevezés: Kivett temető
Terület: 2.768 m²
Tulajdonos: Lajosvárosi Egyházközség
3300 Eger, Aradi u. 6.
Tehermentes ingatlan

A RAVATALOZÓ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1937
Felújítás/bővítés éve:	2019
Szintek száma:	földszint
Tartószerkezet:	
alapozás	beton sávalap,
tartófalak	tégla,
födémek	poroszsüveg boltozat síkra vakolva
tetőszerkezet	fa fedélszék,
Szakiipari szerkezetek:	
válaszfalak	nincs
burkolat	simított beton
homlokzat	sima vakolat festett felület
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű ablak, műanyag bejárati ajtó
üvegezés	katedrál üveg
héjazat	sík szabványpala fedés
Épületgépészet:	
elektromos hálózat	230 V (üzemképtelen)
fűtés	nincs
vízellátás:	telek előtt
melegvízellátás	nincs
csatornázás	nincs
távbeszélő ellátás	-
Jellemző műszaki állapot:	70 %

Részben felújított ravatalozó épület, különösebb hiányosságok nélkül, elavult sík palafedéssel, nem megfelelő közműellátással.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERÉNEK KIVÁLASZTÁSA:

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS:

A piaci viszonyokon alapuló módszernek két fő csoportja van. A forgalmi és hozadéki (más néven hozamszámításon alapuló) értékelés. A gyakorlatban ezek a legelterjedtebb módszerek, mely mindegyike a környezetéből vett hasonló adottságú ingatlanokhoz történő viszonyításából, -úgy eladási, úgy várható hozamszámítás kalkulációjából- jön létre.

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon közelmúltban eladott ingatlan került elemzésre és összehasonlításra, az értékelés tárgyát képező ingatlan tulajdonságaival. Elemzésre kerültek az utóbbi időszakban eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbségek, melyek korrekciózásra kerültek a közvetlen összehasonlítás érdekében.

Az értékelt terület közvetlen környezetében előforduló ingatlanok többsége zártkert jellegű.

Ennélfogva az összehasonlító adatok ebből az ingatlantípusból kerülnek kiválasztásra.

A talált adatok közül a szélső értékek kiszűrésével választottam ki, az öt leginkább hasonló paraméterű ingatlant.

Megfelelő mérlegelés alapján ennek megfelelően a csoportos összehasonlító módszer alkalmazása kerülhet sorra.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Földterület értékelése

Összehasonlító adatok Eger város közeli külterületi földterület értékek megállapítására:

Helyszín	terület m2	közművek	ajánlati ár Ft	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, Lajosváros	2 500	utcában	13 900 000	0,80	4 448
Eger, Hajdúhegy	2 950	utcában	8 900 000	1,00	3 017
Eger, Hajdúhegy	1 951	gáz közmű	8 000 000	0,95	3 895
Eger, Tihamér	1 960	utcában	8 500 000	0,95	4 120
Eger, Hajdúhegy	2 863	utcában	10 500 000	1,00	3 667
Átlagos érték					3 830
Földterület (Kivett temető):	hrsz: 0802				jav. forg. ért.
korrekciós szorzó	kínálati ár		-10%		
hasznosítása korlátozott			-50%		
korrekciós szorzó:			-60%		
Javasolt fajlagos érték (Ft/m2):					1 532 Ft
Földterület nagysága:	2 768				4 240 082
Földterület értéke kerekítve					4 240 000 Ft

Ravatalozó értékelése pótlási érték alapján

Épület megnevezés	nettó alapterület	nettó pótlási költség		avulás			nettó pótlási költség
		Ft/m ²	Ft	fizikai %	erkölcsi %	környezeti %	
ravatalozó	15,2	385 000	5 852 000	40	20	5	2 048 200
edett előtér	7,6	115 500	877 800	40	20	5	307 230
Egyedileg értékelt elem:							
Építmény értéke							2 355 430
Pótlási érték kerekítve:							2 355 000 Ft

Egyedileg értékelt elemek

Megnevezése, rendeltetése:	Kerítés			
Azonosítási száma:	Építés/felújítás		n.a,	
Műszaki adatai:	A temető D-i és K-i határvonalán lévő kerítés 100 fm			
Szerkezete, anyaga:	Vasbeton gyám oszlopokra erősített, horganyzott drótfonatos kerítés.			
Műszaki állapota:	megfelelő			
Jelenlegi műszaki állapot:	65%			
Értékbecslés:				1 000 Ft
Könyv szerinti érték		Újraelőállítási érték	Állag érték	Értékelt ár
Bruttó	Nettó			
		800	520	347

Megnevezése, rendeltetése:	Belső út és térburkolat			
Azonosítási száma:	Építés/felújítás		n.a.	
Műszaki adatai:			aszfalt (m2)	120
Szerkezete, anyaga:	Beton szerkezetű, gyalogos ill. könnyű gépjárművek közlekedésének biztosítása aszfaltoott felső réteggel			
Műszaki állapota:	megfelelő			
Jelenlegi műszaki állapot:			aszfalt	70%
Értékbecslés:				1 000 Ft
Könyv szerinti érték		Újraelőállítási	Állag	Értékelt
Bruttó	Nettó	érték	érték	ár
	aszfalt	2 040	1 428	952

ÖSSZEGZÉS

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével a bemutatott ingatlan forgalmi érték összesítése

Megnevezés	Értéke Ft
Földterület	4 240 000
Ravatalozó	2 355 000
Kerítés	347 000
Belső út és térburkolat	952 000
Mindösszesen	7 894 000 Ft

Eger, 2023. június 12.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesháza, Radnóti M. u. 31.
Névjegyék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30

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 melléletek 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 Megbízó 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 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 ajánlattétel során 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, 2023. június 12.

Melléletek:

Tulajdoni lap másolat
Térképmásolat
Alaprajzi vázlat

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Rádnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30

FOTÓ FELVÉTELEK:



Közös temetői bejárat



Pozsonyi út utcakép



Temető előtti parkoló



Belső út a 0802 hrsz felé



Az ingatlan előtti ejektoros vízvétel



hrsz. 0802 temető részlet, belső út





Ravatalozó nézete



ravatalozó belső részletek





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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/33118/2023

2023.06.05

EGER Szektor: 72
Külterület 0802 helyrajzi szám

I R É S Z

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 temető	0	2768	0.00	
-----------------	---	------	------	--

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 100/1938.01.04

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: LAJOSVÁROSI EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 3300 EGER Aradi utca 6

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.06 10:17:30

Helyrajzi szám: EGER külterület 802

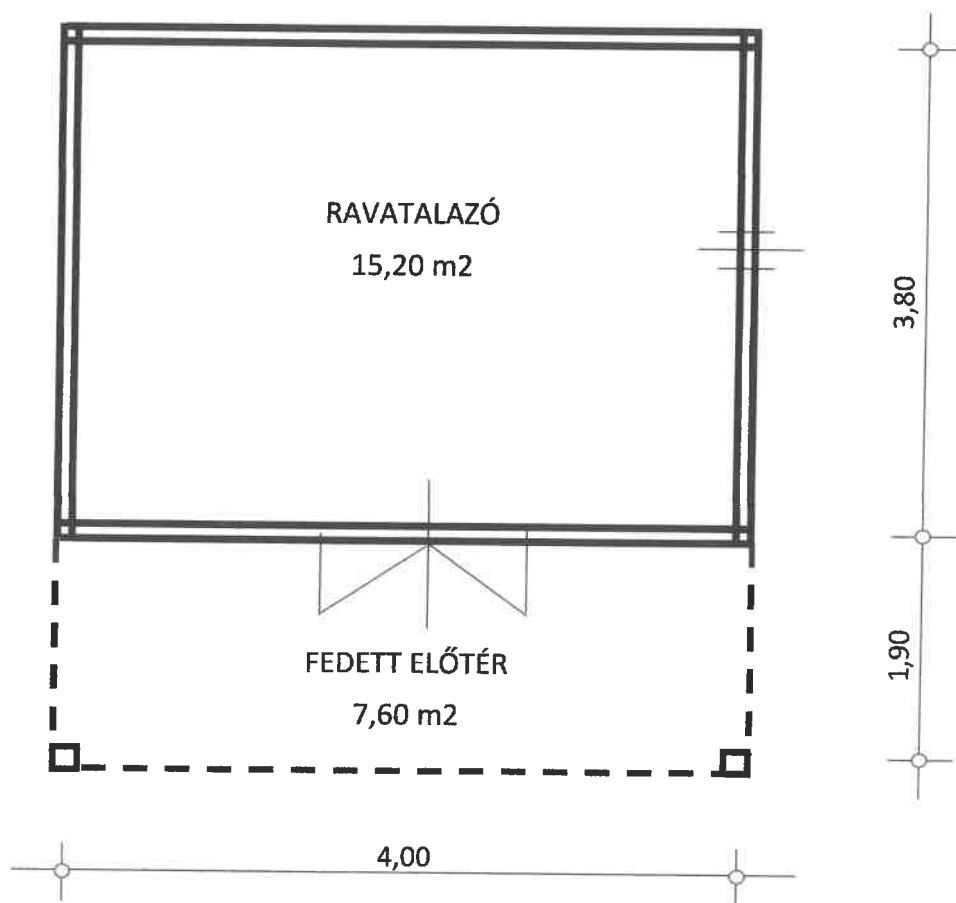
Megrendelés szám: 7/653/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 30672850002023



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



EGER
LAJOSVÁROSI TEMETŐ
RAVATALAZÓ
ALAPRAJZI VÁZLAT