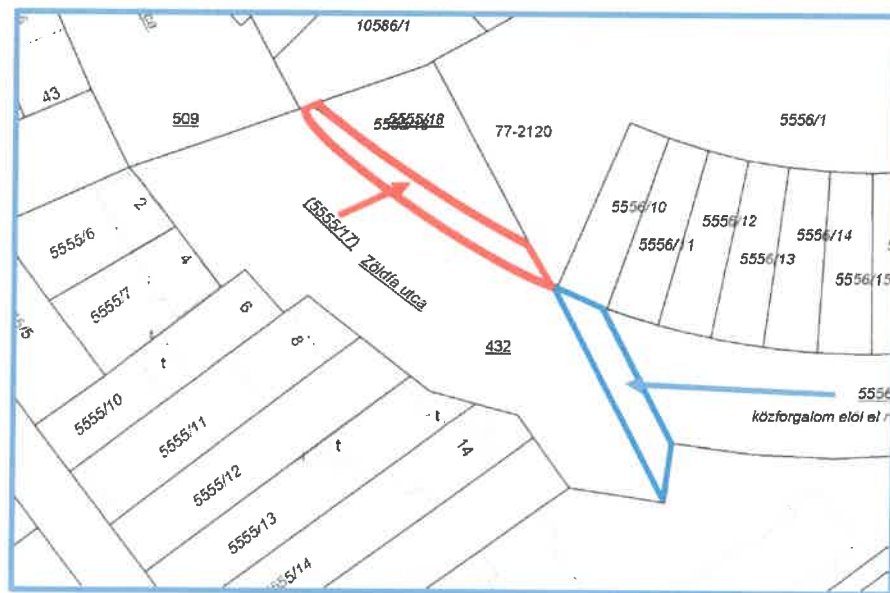


vagyonértékelése, közvetítése

SZAKVÉLEMÉNY



2023. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....	3
I. ELŐZMÉNYEK:.....	4
II. AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS METODIKÁJA:.....	4
III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	6
III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI	11
III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:.....	12
IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:	14
V. ÖSSZEGZÉS:.....	15
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	16
VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	17
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Zöldfa u. hrsz. 5555/17 közút, valamint a
5565/2 hrsz. alatti magánút

INGATLANRÉSZEK

ingatlanforgalmi értékének megállapításáról.

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

Az ingatlanrészek fajlagos értéke a 2023. augusztus 25-én megtekintett állapotban:

hrsz 5555/17 rész értéke: 4.300.000 Ft	fajlagos értéke 21.939 Ft/m ²
hrsz 5556/2 rész értéke: 3.900.000 Ft	fajlagos értéke 19.898,- Ft/m ²

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

Eger, 2023. 08. 28.

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

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

I. ELŐZMÉNYEK:

Az értékbecslést az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási iroda részéről történt megrendelés alapján került sorra, hasznosítás esetére, döntéshelyzet előkészítés céljára.

A helyszínelés időpontja 2023. 08. 25.

Az értékelés során felhasznált dokumentumok:

Az ingatlanok E-hiteles tulajdoni lap másolat (2023.08.18.)

térképmásolata (E-hiteles) 2023.08.18.

a területre vonatkozó szabályozási terv kivonata,

helyszíni szemle során rögzített állapotfelmérő jegyzet és fotó felvételek

II. AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS METODIKÁJA:

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

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

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

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

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

- Az eladó az eladásra hajlandó.
- Ismert legalább egy vételi szándék, illetve
- Vételi szándék hiányában ismert egy konkrét jogátadási szándék.
- Az átadás-átvétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára.
- A tárgyalás (adás-vétel) időszakában az érték nem változik jelentősen.
- A vagyontárgy vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése és lebonyolítása megfelelő nyilvánossággal történik.

- Átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- Adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, eladási kényszer, stb.) nem játszik szerepet az adásvételben, vagy jog átadásban.
- Az adásvétel tárgyát képező eszköz vagy jog, félrevezető adatokat nem tartalmaz (pl. rejtett hiba)
- Mind a vevő, mind az eladó részéről garantált a jószándék.
- A vevőszándék valós.

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

Eger keleti részén az un. Almagyar-domb városrészen lévő Zöldfa utca kivett közút besorolású ingatlanok egyrészt annak az ÉK-i szélét képező földszáv, másrészt a közút folytatásában lévő magánút csatlakozásának elejét képezi.

Az értékelt ingatlanok egyaránt a KÖu-4 építési övezetbe tartoznak. A besorolásuk szerinti funkció nem változik. Az értékelés figyelembevételekor az ingatlanrészek esetleges eltérő hasznosítási lehetőség, területi adottságai miatt kerültek differenciálásra.

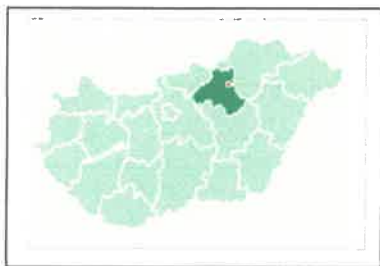
A 5556/2 hrsz ingatlanrészen lévő alépitmények nem képezték az értékelés tárgyát.

Az értébecslés ezen ingatlanrészek fajlagos értékének meghatározására terjed ki.



III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:

Eger - Heves megye - Észak-Magyarország



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

Vasúton legkönnyebben a Budapest-Miskolc fővonalról Füzesabonynál átszállva, illetve Budapestről gyorsvonattal lehet a városba érkezni. Közúton a 25-ös (Kerecsend-Eger-Ózd) és a 24-es (Eger-Recsk-Gyöngyös) számú főutakon, illetve számos nagyforgalmú mellékúton (M3-Füzesabony-Maklár-Eger; Gyöngyös-Verpelét-Eger; Miskolc-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° 53' 56", k. h. 20° 22' 29"
Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,241 km ²
Népesség:	52.898 fő (2019. jan.)
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 Athénnek” 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 lötték 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 arculatú 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 átdiszklokáció 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 hegyoldalon voltak. A vízházról tovább haladva mintegy 500 méterrel található a Berva-völgyi Cserkészpark, és a Bagolyvár cserkészház. A Bagolyvár a szocializmus idején részben vendégházként, részben munkásszállóként üzemelt. Itt vendégeskedett több alkalommal Urbach László híres motorversenyző és motorkonstruktőr is. Mindig a kor fura járműveivel érkezett, pl. BMW Isettával.

A **Cifra hóstya** a Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tüzoltómúzeum, 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 tízemeletes 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-völgyben** 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>

III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Hrsz.:	5555/17	5556/2
Az ingatlan címe:	Eger, Zöldfa utca	
Megnevezés:	kivett közút	közforgalom előtt el nem zárt magánút
Terület:	2.297 m ²	1.517 m ²
Értékelt terület:	196 m ²	196 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2. 1/1	Euro Campus Kft. Eger, Árpád u. 64.
Terheli:	vezetékjog 76 m ² területre	Vezetékjog 53 m ² területre
Jogosult:	ÉMÁSZ HÁLÓZATI Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.	
Jogosult		vezetékjog 75 m ² területre TIGÁZ-DSO Kft. 4200 Hajdúszoboszló Rákóczi F. u. 184.

A vezetékjogokat az ingatlanok hasznosítását nem befolyásolja, ennél fogva az értékelés, annak figyelembevétele nélkül történt.



III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:

Az ingatlan fekvése:

Eger belterületén a belvárostól keleti irányba lévő ún. Almagyar-domb városrész egyik kiszolgáló út funkciójú ingatlana.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott útról mentén.

Terepviszonya:

Közel síkfekvésű terület.

Beépítése:

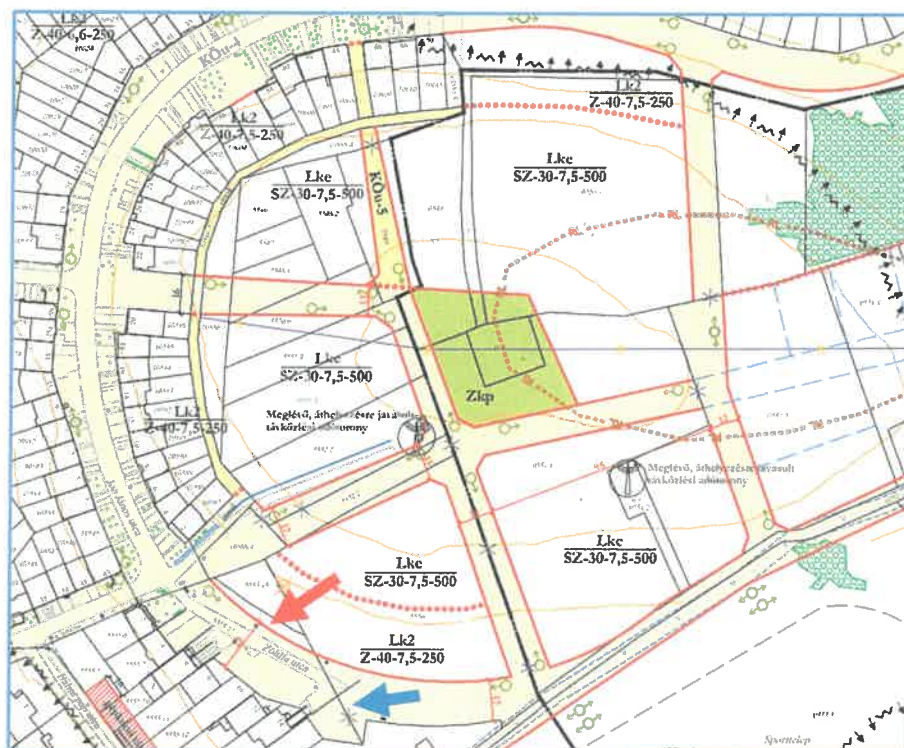
Aszfaltozott közösségi szilárd burkolatú út és az ingatlanok felé megépített bejáróval történt.

Közműellátása

Az ingatlan közművesítetlen, a térség közművesítettsége víz, villany, gáz és szennyvíz közművezetékek kiépítése megoldott.

Kerítettsége:

Kerítetlen terület.



Építési övezeti besorolása: KÖu-4



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

Kivonat:
hrs: 5555/17 területre

Közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet

50.§

(1) ¹Az 1.§ (1)-ben meghatározott városrészek közlekedési övezetei és telekigényes közmű övezetei:

1	A	B
	ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	RENDELTELTÉIS
2	KÖu-1²	országos főút, országos mellékút és a tervezett észak – déli összekötőút
3	KÖu-2	települési főút
4	KÖu-3	települési gyűjtőút
5	KÖu-4³	kiszolgáló út és a külterületi 6-10 m széles meglévő és kiszabályozott út
6	KÖu-4a	kiszolgáló út, 3,5 t össztömeget meg nem haladó gépjármű számára
7	KÖu-5	egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút
8	KÖu-6	díszter, rendezvényter
9	KÖu-7	autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, P+R és egyéb parkolók
10	KÖz	közlekedési zöldfelületek övezete
11	KÖk	vasúti övezet
12	Közm	Közművek elhelyezésére szolgáló terület, közműterület

- (2) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv tünteti fel.
- (3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (4) Közhasználat elől el nem zárt magánút, vagy a külterületi magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.¹
- (5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - az ott összegyűlő esapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - a közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (6) Közlekedési területen belül a díszteren az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- térburkolat,
 - köztéri műalkotások,
 - utcabútorok,
 - növényzet,
 - térszint alatti mélygarázs a szabályozási terven jelölt építési helyen,
 - térszint alatti mélygarázs felszíni létesítményei és a felszín alá vezető rámpák, lehajtók, amelyek a szabályozási terven kijelölt építési hely határain kívül is elhelyezhetők,
 - közművezetékek, - műtárgyak és a rendezvényekhez szükséges közműcsatlakozások a térszín alatt.
- (7) A KÖu-1 jelű észak-déli összekötő út tervezett szabályozási szélessége 35,0 m, melyen belül: a két forgalmi sáv burkolatszélessége legalább 7,00 m, a padkák számára 2x2,0 m biztosítandó, a kétoldali árok területigénye a terepviszonyoktól függ, de legalább 2x1,50 m, a tervezett kerékpárút részére 3,0 m széles területsáv szükséges. A szabályozási szélesség fennmaradó részein a földmunkák területigénye, a zöldfelületek és a közművek területsávja osztozik.²
- (8) Az új közlekedési utak 12 m-t elérő és meghaladó telekszélességén belül fasor telepítendő. A fasorok és facsoportok telepítési távolsága belterületen minimum 8,0 m, maximum 12,0 m.³
- (9) ⁴A KÖu-4, és KÖu-5 jelű övezetbe sorolt
- külterületi meglévő és kiszabályozással szélesített közutak telkén csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamint emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.
 - Irányadó szabályozással kiszabályozott új nyomvonalú út szabályozási terven jelölt helyén, a tényleges igénybevételig, kártérítési igény nélkül, szerelt szerkezetű, könnyen elbontható épület, építmény létesíthető, kivéve lakó és vendéglátást befogadó funkciót, bruttó 150 m² alapterületig, max 6,5 m épületmagassággal.

IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Értéknövelő tényezők: - Jól megközelíthető
- Téréség közművesítettsége magas fokú

Értékcsökkentő tényezők: - Központtól kissé távolabbi fekvésű,

Vezetékjog terhelés figyelembevétele nélkül értékelve.

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m2	Közmű	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Almagyar-domb	628	utcában	13 000 000	1,00	20 701
Almagyar-domb	1 388	villany,gáz	23 000 000	1,20	19 885
Almagyar-domb	794	utcában	15 000 000	1,00	18 892
Almagyar domb Zöldfa u.	771	utcában	15 000 000	1,00	19 455
Maklári-hóstyá	724	utcában	20 000 000	0,75	20 718
Átlagos forgalmi érték					19 930
hrs: 5555/17 (része)					korr. fajl. érték
korrekciós szorzó	kínálati ár		-5%		
viszonyított területi arányok			%		
elhanyagolt részsűs terület			-5%		
telekkiegészítésre alkalmas			20%		
korrekciós szorzó:			10%		
Javasolt fajlagos érték:					21 923
Értékelt terület (m2)	196				
Az ingatlan piaci értéke					4 296 931
Kerekítve					4 300 000 Ft
Az ingatlan fajlagos értéke Ft/m2					21 939
hrs: 5556/2 (része)					korr. fajl. érték
korrekciós szorzó	kínálati ár		-5%		
viszonyított területi arányok			10%		
korlátozott hasznosítású terület			-15%		
korrekciós szorzó:			-10%		
Javasolt fajlagos érték:					19 745
Értékelt terület (m2)	196				
Az ingatlan piaci értéke					3 870 000
Kerekítve					3 900 000 Ft
Az ingatlan fajlagos értéke Ft/m2					19 898

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

V. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével az ingatlan részek értékét

hrsz: 5555/17	4.300.000 Ft
fajlagos értéke	21.939,- Ft/m²

hrsz: 5556/2	3.900.000 Ft
fajlagos értéke	19.898,- Ft/m²

Eger, 2023. 08. 28.

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

VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

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

Eger, 2023. 08. 28.

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

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat
Térképmásolat

VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:

HRSZ: 5555/17



HRSZ: 5556/2



Heves Vármegyei Kormányhivatal

3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/47998/2023

2023.08.18

EGER Szektor: 53

Belterület 5555/17 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett közút	0	2297	0.00		

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33241/1992.04.10
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10
jogállás: tulajdonos
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3300 EGER Dobó tér 2
törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 67050/2012.12.03
Vezetékjog
76 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/47999/2023

2023.08.18

EGER Szektor: 33

Belterület 5556/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
min.o			

. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút 0 1517 0.00

2. bejegyző határozat: 48611/2021.10.08

Terheli a EGER Belterület 5555/16 HRSZ-t illető Gyalog- és kocsí átjárási szolgálmi jog
1517 négyzetméter területre. Eredeti-61061/2010-12-22.- rangsorban átjegyezve az 5556
hrsz-ról a megosztással egyidejűleg.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48611/2021.10.08

eredeti határozat: 32605/2021.02.09

jogcím: vétel 32605/2021.02.09

jogállás: tulajdonos

név: EURO CAMPUS KERESKEDELMI ÉS SZOLG. KFT.

cím: 3300 EGER Árpád út 64.

törzsszám: 13646925

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48611/2021.10.08

Önálló szöveges bejegyzés az 5556 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48611/2021.10.08

eredeti határozat: 67051/2012.12.03

Vezetékgjog

53 négyzetméter területre (VMM-863/2012). Eredeti-67051/2012.12.03.- rangsorban átjegyezve az
5556 hrsz-ról a megosztással egyidejűleg.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48611/2021.10.08

eredeti határozat: 52768/2018.12.17

Vezetékgjog

75 négyzetméter területre. Eredeti-52768/2018.12.17.- rangsorban átjegyezve az 5556 hrsz-ról
a megosztással egyidejűleg.

jogosult:

név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/47999/2023

2023.08.18

EGER Szektor: 33
Belterület **5556/2 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

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

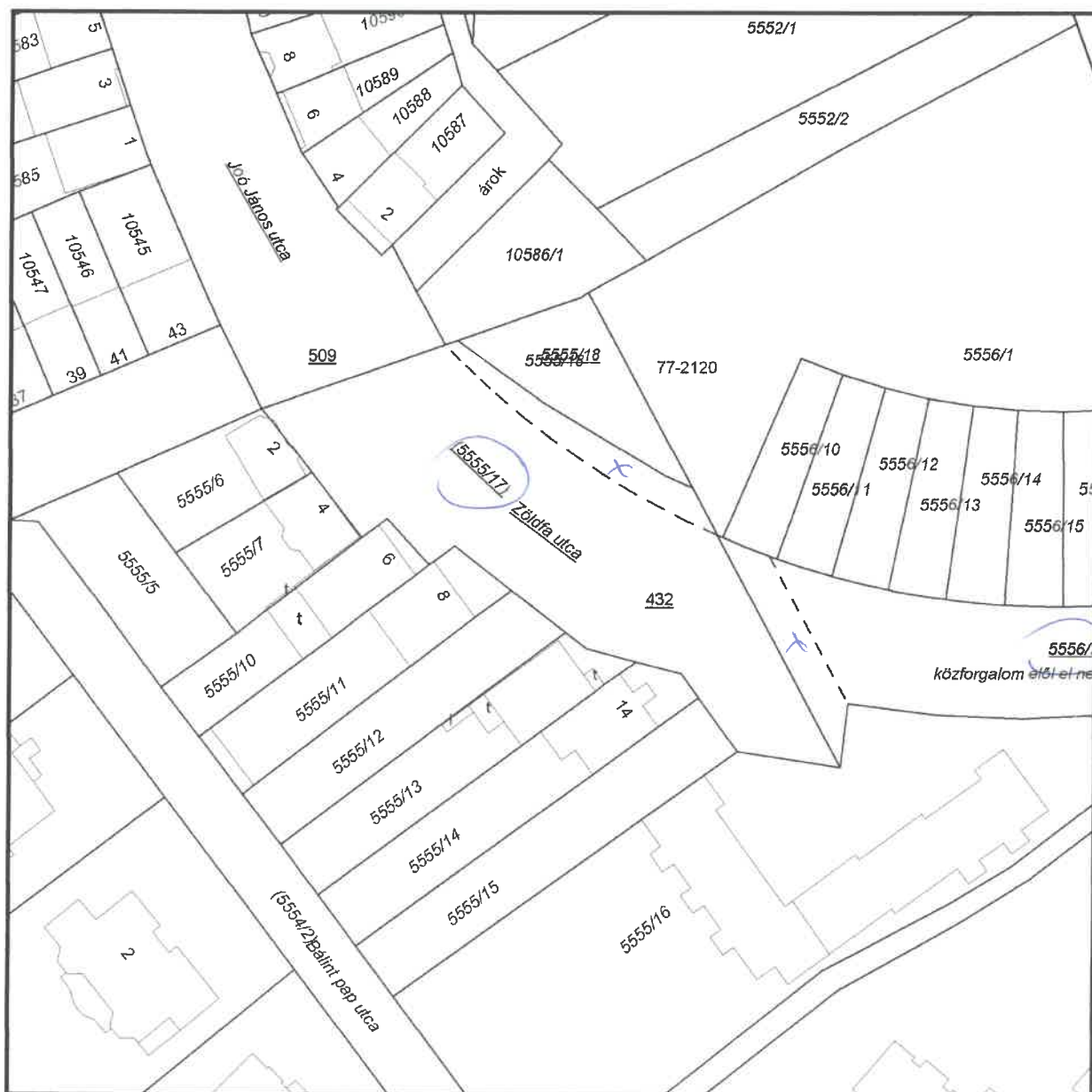
2023.08.18 08:11:00

Helyrajzi szám: EGER belterület 5555/17

Megrendelés szám: 7/983/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 30923790002023



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