



Matina Ferenc

*ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése*

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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, KOHÁRY ISTVÁN U. 33.
BEÉPÍTETLEN TERÜLET (HRSZ. 7145)
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2023. SZEPTEMBER

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:	11
IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:	14
V. ÖSSZEGZÉS:	14
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	15
VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	16
TULAJDONI LAP MÁSOLAT	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Koháry István u. 33. (hrsz. 7145) alatti

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

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.

A forgalmi értéke a 2023. szeptember 27-én megtekintett állapotban:

4.100.000 Ft

azaz: Négymillió-egyszázezer forint összegben állapítom meg.

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

Eger, 2023. 09. 29.

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.

I. ELŐZMÉNYEK:

Az értékbecslést az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási iroda részéről történt megrendelés alapján került sorra, hasznosítás esetére, bérleti díj meghatározása céljára készül.

A helyszínelés időpontja 2023. 09. 27.

Az értékelés során felhasználásra kerülő dokumentumok:

Az ingatlan E-hiteles tulajdoni lap másolat (2023.09.26.)

térképmásolata (2023.09.26.)

a területre vonatkozó szabályozási terv kivonata,

valamint a helyszínelés során felvett állapot rögzítő 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.

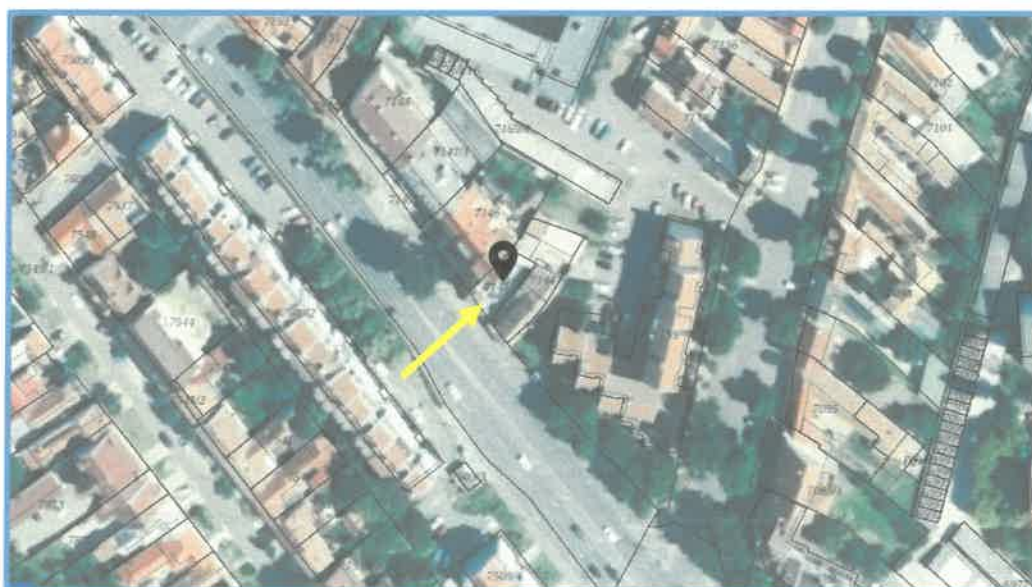
A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszta) jövedelmének jelenérték megállapítása céljára alkalmazható.

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

Eger városát átszelő 25-ös sz. négysávos főút mentén a Hatvani-hóstyá városrész Koháry István úti szakasza mentén lévő, közbenső, beépítetlen terület besorolású ingatlana.

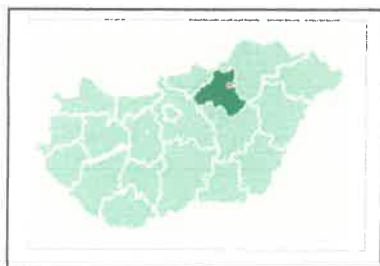
A vizsgált terület, korábban bérbeadás útján került hasznosításra, mely a Megbízó információja alapján ezen területet továbbra is ebben a formában kívánja hasznosítani.

A jelen beépítetlen terület megnevezésű ingatlan esetében, a forgalmi (piaci) értékbecslés közelíti meg leginkább a valós piaci értéket. Ennek megfelelően döntően **a piaci összehasonlító adatok k összevetése alapján készült.** A kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.



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 Füzesabonytól 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° 53' 56", k. h. 20° 22' 29"

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,24 km ²
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
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 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 arculatú 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.

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

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

Városrészek

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

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

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

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

kerültek, egy kivétellel, mely ma háromlakásos sorház.

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

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

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

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

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 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.:	7145
Az ingatlan címe:	Eger, Koháry István utca 33.
Megnevezés:	beépítetlen terület
Terület:	158 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
	3300 Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben

Tehermentes ingatlan

III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:

Az ingatlan fekvése:

Eger belterületén a Hatvani-hóstyá városrészt átszelő 25.sz. négysávos közforgalmi út, Koháry István úti szakasza mentén lévő ingatlana.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott út mentén.

Terepviszonya:

Szórványos zúzottkő terítésű, közel sík fekvésű terület.

Beépítése:

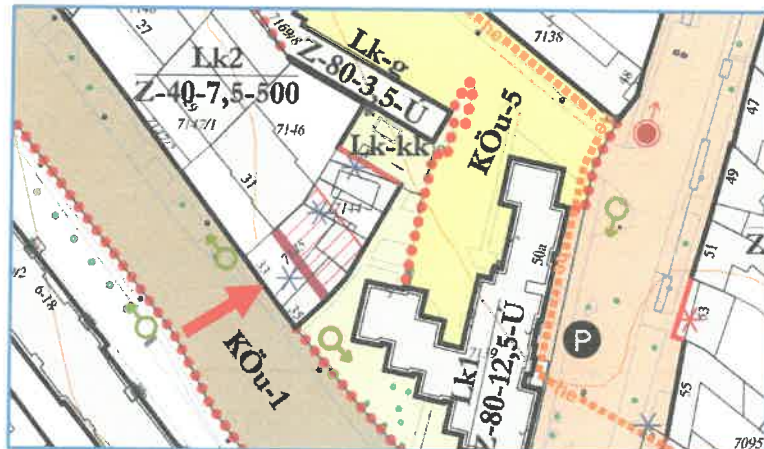
Beépítetlen terület.

Közműellátása

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

Kerítettsége:

Részben kerített, épületekkel határolt terület.



Építési övezeti besorolása: Lk2/Z-40-7,5-500

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

Kivonat:

(2) ²Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetci, övezeteci:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELKEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDTERÜLET (%)
Lk2/Z-30-5,0-400	Z	30	5,0	400	50
Lk2/Z-30-5,0-1000	Z	30+10*	5,0	1000	40
Lk2/Z-30-7,5-1000	Z	30+10*	7,5	1000	40
Lk2/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30
Lk2/Z-40-6,6-250 ³	Z	40+10*	6,6	250	30
Lk2/Z-40-7,5-250 ⁴	Z	40+10*	7,5	250	30
Lk2/Z-40-7,5-500	Z	40+10*	7,5	500	30
Lk2/Z-40-7,5-500/250	Z	40	7,5	500/250****	30
Lk2/Z-40-7,5-1000	Z	40	7,5	1000	30
Lk2/Z-60-5,0-250	Z	60+15**	5,0	250	20
Lk2/Z-60-7,5-250	Z	60+15**	7,5	250	20
Lk2/SZ-30-3,5-5000	SZ	30	3,5	5000	20
Lk2/SZ-30-5,0-1000	SZ	30	5,0	1000	40
Lk2/SZ-40-7,5-500	SZ	40	7,5	500	30
Lk2/I-35-7,5-500	I	35	7,5	500	45
Lk2/I-50-5,0-250	I	50	5,0	250	30
Lk2/O-25-5,0-500	O	25	5,0	500	40
Lk2/O-25-6,0-1000	O	25	6,0	1000	40

Az ingatlan beépíthetősége zárt sorúan történhet, 40 + 10 %-os beépítéssel, pince, földszint, tetőtér, 7,5 m legnagyobb épületmagasság beépítési lehetőséggel.

Beépítése a szomszédos sávház homlokzati vonalával egysíkban lehetséges, mely a beépíthető alapterület nagyságára korlátozó befolyással bír.

- a) **Lk2/...** jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:
 - aa) lakóépület,
 - ab) szállás jellegű épület,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
 - ae) iroda épület,
 - af) a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,
 - ag) a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület.
- b) **Lk2/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
 - ba) sportépítmény,
 - bb) üzemanyagtöltő,
 - bc) ²a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,
 - bd) lakókocsi,
 - be) feszített, vagy felfűjt sátor,
 - bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,
 - bg) közterületről látható önálló terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- c) **Lk2/...** jelű építési övezetekben:
 - ca) Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület, épületrész alakítható ki.
 - cb) ³
 - cc) ⁴
 - cd) ⁵
 - ce) ⁶
 - cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
- d) Az **Lk2/O...** jelű építési övezetben előírt teleknagyság kétszeresét meghaladó méretű telken, az előírt teleknagyság kétszerese felüli részén csak az előírt max. beépítettség 50 %-a érvényesíthető.

A Megbízó tájékoztatása alapján a bemutatásra kerülő beépítetlen terület, beépítéssel történő hasznosítása közép távon nem releváns.

IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

- Értéknövelő tényezők: - Jól megközelíthető
- Térség közművesítettsége magas fokú
- Értékcsökkentő tényezők: - Központtól kissé távolabbi fekvésű,
- Közművesítetlen terület
- Szűkös telekméret
- Beépíthetőségre vonatkozó korlátozások

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m2	Megjegyzés	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Hatvani hóstya	716	közmű nélküli	19 900 000	1,00	27 793
Hatvani hóstya	640	összközmű	21 990 000	0,80	27 488
Tihamér városrész	497	összközmű	15 500 000	0,85	26 509
Cifra hóstya	689	összközmű	21 000 000	0,90	27 431
Lajosváros	517	bontandó ép.	14 900 000	0,95	27 379
Átlagos forgalmi érték					27 320
					korr. fajl. érték
Korrektciós szorzó	kínálati ár		-5%		
viszonyított területi arányok			10%		
körülményes megállás és parkolás			-5%		
Javasolt fajlagos érték:					25 954
Földterület nagysága (m2):		158			4 100 733
Az ingatlan piaci értéke					4 100 000 Ft

V. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével az ingatlanok forgalmi értéke

4.100.000 Ft

azaz: Négymillió-egyszázezer forint összegben állapítom meg.

Eger, 2023. 09. 29.

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

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. 09. 29.

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

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat
Térképmásolat

VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Kohári István út, utcaképek



Utcafront nézete



Beépítetlen terület részletek

Heves Vármegyei Kormányhivatal

3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/55492/2023

2023.09.26

EGER

Szektor: 53

Belterület 7145 helyrajzi szám

3300 EGER Koháry István utca 33. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

158

0.00

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44175/1997.12.11

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

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

2023.09.26 13:57:28

Helyrajzi szám: EGER belterület 7145

Megrendelés szám: 7/1155/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 31059190002023



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