



**Matina Ferenc**

*ingatlanok, gépek, eszközök*

*vagyonértékelése, közvetítése*

## **SZAKVÉLEMÉNY**



**3300 EGER, BÉKE U. 83/B. SZ. ALATTI  
INGATLAN FÖLDTERÜLET (HRSZ: 11001/4)  
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

**2024. JÚNIUS**

## 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.....	11

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Béke u. 83/B. 11001/4 hrsz. alatti

### BEÉPÍTETT FÖLDTERÜLET

földhasználati joggal terhelt 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 2024. június 03-án megtekintett állapotban terhelések nélkül:

**4.750.000,- Ft**

földhasználati joggal terhelt értékét

**3.563.000,- Ft**

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

Eger, 2024. 06. 05.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítése

Nyvjegyzék 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 Közgyűlése felé történő előterjesztéséhez, eladási ár kialakítás céljából készült.

A helyszínelés időpontja 2024. 06. 03.

Az értékelés során rendelkezésre bocsájtott dokumentumok:

Az ingatlan E-hiteles tulajdoni lap és térképmásolat (2024.05.27.)

Eger Szabályozási Terv részlet

## 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.

### **Vagyoni értékű jog**

A földhasználati jog lényeges forgalmi eleme, hogy nem **személyhez fűződik**, hanem az épület **mindenkori tulajdonosát** illeti meg.

***A földhasználat önálló átruházása kizárt, mert a földhasználati jog forgalomképtelen.***

A vagyoni értékű jogokra (haszonélvezet, használati, vagyonkezelői, földhasználati jog) életkor szerinti szorzókulcs vonatkozik, amelynek révén forintosíthatóvá válik az állapot. Ha a jogosult 25 év alatti, az ingatlan egy évi értékének 10-szeresét kell fizetni; 25–50 év között az egy évi érték 8-szorosát, 51–65 év között 6-szorosát, 65 év felett 4-szeresét.

A lakástörvény értelmében az ingatlan egy évi értéke a forgalmi érték 1/20 része.

**A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke, az egy évi érték ötszöröse.**

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

Eger ÉNy-i részén az un. Felnémet városrészen lévő Béke út egyik közbenső, külön tulajdonnal beépített lakóházas ingatlana.

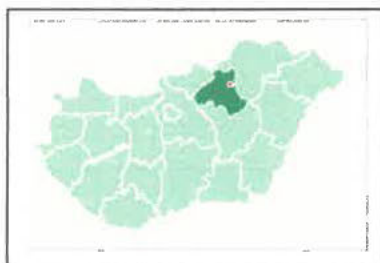
A vizsgált terület zártan tárra kissé lejtős adottságú közel síkfekvésű rész.

A forgalmi értékmeghatározás a földterület haszonélvezeti joggal terhelt eladási ár kialakítás céljára történik.



### 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, keletnyugati 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	92,24 km <sup>2</sup>
Népesség:	Összesen: 51.168 fő (2021.01.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km <sup>2</sup>



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 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-Nagygyombosról Egerbe a 24. Felderítő Zászlóalj, ami a gyöngyösi Gépkocsizó Lövészadosztály felderítő alakulata volt. A 6. Gépesített Lövészezredet 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 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 Líceum, az autóbuszpályaudvar, 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 őrköt német juhászkutyákkal megerősített felvezetőkkal 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 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.

**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 **Szépesszony-völgyben** országos hírnű pincék vannak; ez az egri borvidék világszerte ismert „fellegvára”.

**Tetemvár** az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. A ma álló ú.n. belső vártól keletre fekszik. Szintén kertváros.

A **Tihamér** valaha a városfalán kívül fekvő, különálló falu volt.

A **vár**, Magyarország egyik leglátogatottabb történelmi emléke, bemutatóhelye.

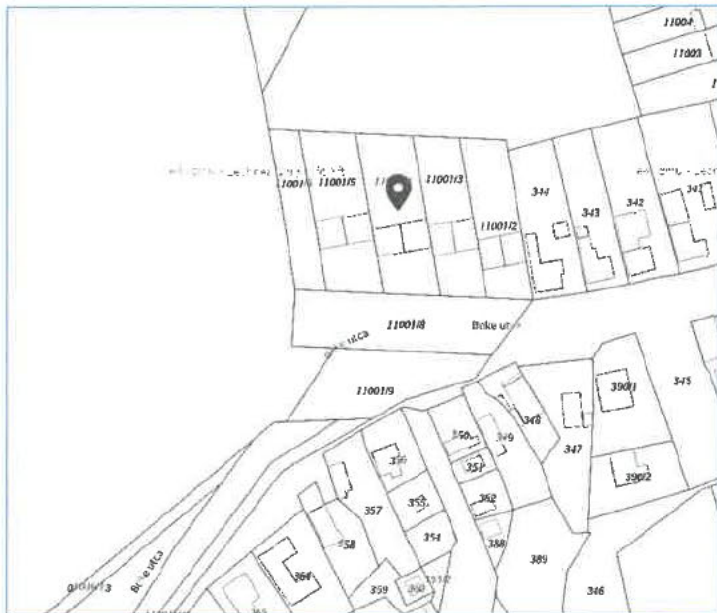
**Vécsey-völgy** az Almagyar-dombtól északra találjuk, ugyancsak kertváros, tele panziókkal és apartmanokkal, lakóparkokkal. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Eger>

### III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Hrsz.:	11001/4
Az ingatlan címe:	Eger, Béke u. 83/B.
Megnevezés:	kivett beépített terület
Terület:	850 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2.
Terheli:	<b>Földhasználati jog,</b>
Illeti:	11001/4/A/1 hrsz-t illető Földhasználati jog
	<b>Földhasználati jog közösen illető</b>
Jogosult:	1. Pusoma Tibor (1968) [REDACTED]
	2. Pusoma Tiborné (1972) [REDACTED]
Terheli:	<b>Jelzálogjog</b> 200.000 Ft támogatás önkormányzati kölcsön és járulékaik erejéig. (1-2 bejegyzésekre)
Jogosult	OTP BANK NYRT. 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.
Terheli:	<b>Jelzálogjog</b> 200.000 Ft támogatás önkormányzati kölcsön és járulékaik erejéig. (1-2 bejegyzésekre)
Jogosult	EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3300 EGER Dobó tér 2
Terheli:	<b>Elidegenítési és terhelési tilalom elzálogjog</b> 200.000 Ft kölcsön és járuléka biztosítására
Jogosult	EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3300 EGER Dobó tér 2
Eljárás megszüntetése	<b>Épületfeltüntetése iránti eljárás megszüntetése.</b>
Jogosult	Radics Józsefné [REDACTED]

### III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:



#### Az ingatlan fekvése:

Eger belterületén a Felnémeti városrészen átvezető 25 sz. főútról Ny-i irányba lecsatlakozó Alvégi utca folytatásaként húzódó Béke út mentén, a település belterületi határvonal közelében lévő egyik közbenső ingatlana.

#### Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott útról lehetséges, megállási és parkolási lehetőséggel.

#### Terepviszonya:

Utcáról enyhén emelkedő, a lakóépület mögötti „kert” terület erősen emelkedő adottságú.

#### Beépítése:

Sorházas beépítési móddal megépített lakóház. két lakásos épülettel történt.

#### Közműellátása

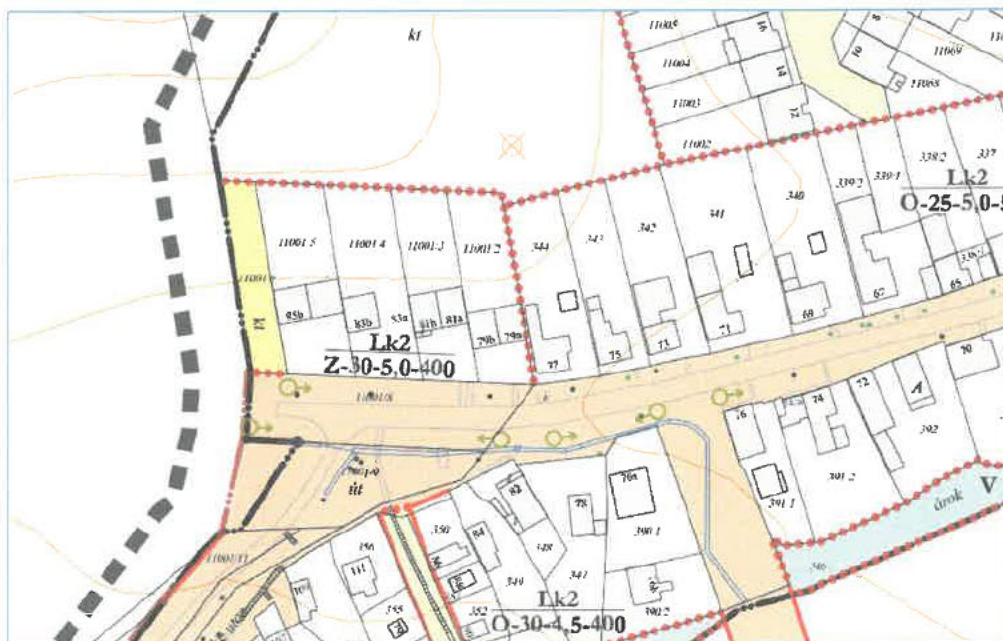
A térség közművesítettsége víz, villany és szennyvíz közmű vezetékek kiépítése megoldott, az ingatlanra történő becsatlakozása megvalósult. A gáz gerincvezeték az utcában kiépítésre került.

#### Kerítettsége:

Utcafront felől kerített, hátsó „kert” rész kerítetlen terület.







Építési övezeti besorolása: Lk2/Z-30-5,0-400



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

(2) <sup>5</sup>Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerinti)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELJES TERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLD-TERÜLET (%)
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 <sup>6</sup>	Z	40+10*	6,6	250	30
Lk2/Z-40-7,5-250 <sup>7</sup>	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

**IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:**

Értéknövelő tényezők: - Nem merült fel a helyszínelés során.

Értékcsökkentő tényezők: - Központtól kissé távolabbi fekvésű,  
- Zsúfolt hatású beépítési mód  
- Hátsó „kert” része elhanyagolt állapotú, eldurvult aljnövényzettel  
- Beépített terület földhasználati joggal terhelten.

A földhasználati jog létesítésének okirata, annak tartalma, esetleg az abban foglalt ellenérték megfizetése, ill. meg nem fizetése nem ismert. (Az ingatlan kezelője ismeretlen.)

A forgalmi érték megállapítása ennek megfelelően alternatív érték meghatározását jelenti, miszerint :

- földhasználati joggal terhelten figyelembe vett érték, (a szerzése ellenérték fejében történt)
- terhelés figyelembe vétele nélkül megállapított érték (a szerzése térítés mentesen történt)

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m2	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték Ft/m2
Apátfalvi utca	640	9 980 000	1,00	15 594	
Apátfalvi utca	604	10 000 000	1,00	16 556	
Bervai út	975	16 750 000	1,00	17 179	
Bervai lakótelep	1 000	18 000 000	1,00	18 000	
Bervai lakótelep	1 000	12 500 000	1,00	12 500	
<b>Átlagos forgalmi érték</b>				15 966	15 966
<b>hrszt: 11001/4</b>				korr. fajl. érték	jav. forg. ért.
korrekciós szorzó	kínálati ár	-5%			
	területi fekvés	-20%			
	"kert" rész meredek terepviszonya	-15%			
	beépített terület	-20%			
	gázközműbekötés hiánya	-5%			
	korrekciós szorzó:	-65%			
	Javasolt fajlagos érték:			5 588	
Földterület nagysága:	850				4 749 857
Az ingatlan értéke terhelések figyelembevétele nélkül kerekítve					<b>4 750 000 Ft</b>
Az ingatlan egy évi értéke, a forgalmi érték 1/20-ad része:				237 500	
Határozatlan idejű használati jog értéke, 1 évi érték ötszöröse				1 187 500	
Földhasználati joggal terhelt ingatlan értéke					3 562 500
Földhasználati joggal terhelt ingatlan értéke kerekítve:					<b>3 563 000 Ft</b>

**Megjegyzés:** Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest a bemutatott ingatlan adottságai, rendkívüli módon egyediek. Kezdve a területi fekvésével, a zsúfolt hatású külön tulajdonú lakóházakkal történő beépítésével, a földterület több min 50 %-át kitevő „kert” részének ellehetetlenített adottságával. Az ehhez hasonló ingatlanok kínálata nem volt fellelhető az ingatlanpiacon, így a korrekció szorzó ilyen fokú használata vált szükségessé.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
vagyonértékelése, közvetítés



V. ÖSSZEGZÉS:

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével az ingatlan forgalmi értéke terhelések figyelembevétele nélkül

**4.750.000,- Ft      5.588 Ft/m<sup>2</sup>**

földhasználati joggal terhelt értékét

**3.563.000,- Ft      4.174 Ft/m<sup>2</sup>**

összegben állapítom meg.

Eger, 2024. 06. 05.

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök  
értékelése  
[Redacted]  
Matina Ferenc sz. 1970. 04. 10.  
Adószám: 72706053-2-30  
ingatlan-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 értékecselő 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 értékecselő 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, 2024. 06. 05.

Mellékletek: Fotódokumentáció  
Tulajdoni lap másolat  
Szabályozási terv kivonat

**MATINA FERENC**  
ingatlanok, gépek, eszközök értékelése

MATINA FERENC  
Adószám: 72706053-2-30



## VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Az ingatlan utcafronti nézete



Béke úti utcaképek



A „kert” rész adottságai



A „kert” felszíni vízelvezetése nem megoldott

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

Oldal: 1 / 4

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/33142/2024

2024.05.27

**EGER**

Szektor: 53

**Belterület 11001/4 helyrajzi szám**

3300 EGER Béke utca 83/B. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

Földrészlet területe változás előtt: 851 (m2) törölő határozat: 343/2002.02.11  
Földrészlet területe változás előtt: 851 (m2) törölő határozat: 46911/2004.11.02

**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 beépített terület	0	850	0.00	
----------------------------	---	-----	------	--

**2. bejegyző határozat: 343/2002.02.11**

Terheli a EGER Belterület 11001/4/A/1 HRSZ-t illető Földhasználati jog

**15. 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: 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 R É S Z**

**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 254/1996.05.31**

Önálló szöveges bejegyzés a 11001/4 hrsz-ú ingatlan a 11001 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett.

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/1996.05.30**

Földhasználati jog közösen illető .

jogosult:

név : Pusomai Tibor

szül.

a.név

cím

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/33142/2024  
2024.05.27

EGER  
Belterület 11001/4 helyrajzi szám

Szektor: 53

Folytatás az előző lapról III. RÉSZ	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/1996.05.30 Földhasználati jog közösen illető . jogosult: név : Pusomai Tiborné sz.név [REDACTED] szül. [REDACTED] a.név [REDACTED] cím [REDACTED]	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/1996.05.30 Földhasználati jog közösen illető . jogosult: név : Horváth József sz.név [REDACTED] szül. [REDACTED] a.név [REDACTED] cím [REDACTED]	törölő határozat: 35457/2002.03.28
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/1996.05.30 Földhasználati jog közösen illető . jogosult: név : Horváth Józsefné sz.név [REDACTED] szül. [REDACTED] a.név [REDACTED] cím [REDACTED]	törölő határozat: 35457/2002.03.28
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37686/1996.06.13 Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázezer FT önkormányzati kölcsön és járulékai erejéig. utalás: III/2-3. jogosult: név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841 cím : 3300 EGER Dobó tér 2	
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 37686/1996.06.13 Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázezer FT önkormányzati támogatás és járulékai erejéig. utalás: III/2-3. jogosult: név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841 cím : 3300 EGER Dobó tér 2	

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/33142/2024  
2024.05.27

EGER  
Belterület 11001/4 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 37686/1996.06.13  
Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/6-7.  
jogosult:  
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841  
cím : 3300 EGER Dobó tér 2
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 39876/1996.07.29  
Jelzálogjog 1 000 000 FT, azaz egymillió FT lakáscélú kölcsön és járulékal erejéig.  
utalás: III/2-3.  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 39876/1996.07.29  
Jelzálogjog 1 200 000 FT, azaz egymillió-kétszázézer FT lakásépítési kedvezmény és járulékal erejéig.  
utalás: III/2-3.  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 39876/1996.07.29  
Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/9-10.  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40116/1998.07.17  
Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázézer FT önkormányzati kölcsön és járulékal erejéig.  
utalás: III/2-3.  
jogosult:  
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841  
cím : 3300 EGER Dobó tér 2
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 40116/1998.07.17  
Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/12.  
jogosult:  
név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841  
cím : 3300 EGER Dobó tér 2

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/33142/2024  
2024.05.27

EGER  
Belterület 11001/4 helyrajzi szám

Szektor: 53

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 36355/2002.04.15

törölő határozat: 30067/26/2005.06.03

Földhasználati jog bejegyzésének elutasítása  
jogosult:

név : Radics Józsefné  
sz.név  
szül.  
a.név  
cím

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 47834/2020.10.30

Eljárás megszüntetése  
Épületfeltüntetése iránti eljárás megszüntetése.  
jogosult:

név : Radics Józsefné  
sz.név  
szül.  
a.név  
cím

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

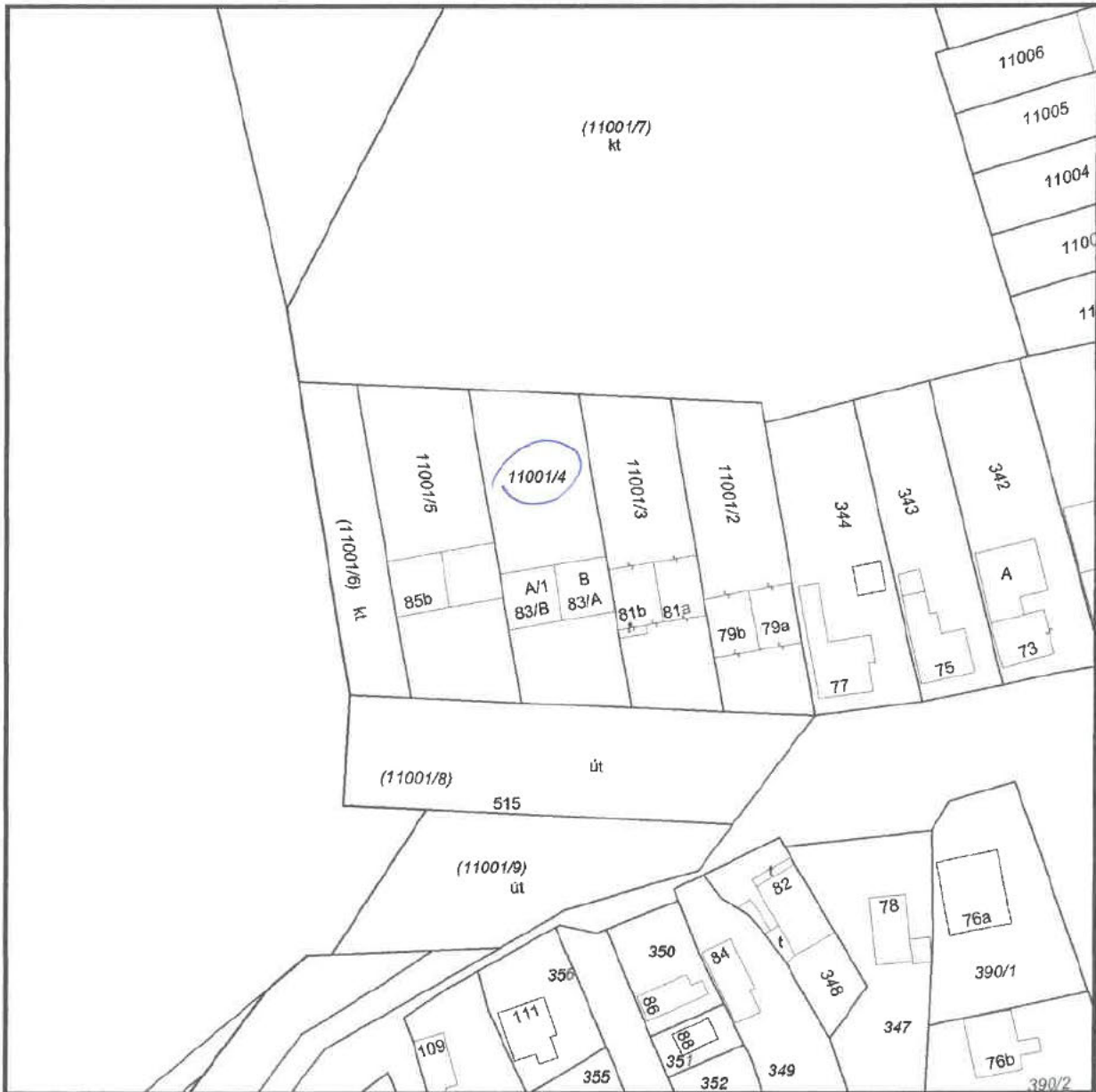
2024.05.27 09:03:36

Helyrajzi szám: EGER belterület 11001/4

Megrendelés szám: 7/771/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 32011580002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!