



Matina Ferenc

ingatlanok, gépek eszközök

vagyonerőtelése, közvetítése

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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, POZSONYI U. 9015/5 HRSZ ALATTI
TELEPHELY FÖLDTERÜLETÉNEK
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELESÉRŐL**

2024. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
I. ELŐZMÉNYEK:.....	4
II. AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS METODIKÁJA:.....	4
III. A TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	5
III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI	11
III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:	14
IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:	15
V. ÖSSZEGZÉS:	15
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	16
VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	17
TULAJDONI LAP.....	11

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Pozsonyi u. 9015/5 hrsz. alatti

TELEPHELY FÖLDTERÜLETÉNEK

piaci forgalmi 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. augusztus 07-én megtekintett állapotban:

26.272.000,- Ft

Azaz: Huszonhatmillió-kettőszázhetvenkettőezer forint

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

Eger, 2024. 08. 09.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyék szám: 4/2007.
Adószám: 7280038-2-30
Ingatlanvagyon-értékelő
Névj. sz.: 4/2007.

I. ELŐZMÉNYEK:

Az értébecslés, az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2. megbízásából, földhasználati jog meghatározás céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2024. 08. 07.

Az értékelés során rendelkezésre bocsátott, ill. felhasznált dokumentumok:

9015/5 hrsz. E-hiteles tulajdoni lap másolata (2024.07.31.)

9015/5 hrsz. E-hiteles térkép másolata (2024.07.31.)

Eger Szabályozási Terv részlet

A helyszínelés során felvett állapotrögzítő 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 DNy-i részén az un. Lajosváros városrészen lévő Pozsonyi út végén a lakópark és a városi köztemető között található, telephely ingatlana.

A vizsgált terület a jobboldali telekhatárra kissé lejtős adottságú közel síkfekvésű rész.

A szabályozási terv alapján a lakóparktól belső út választja el, mely a valóságban nincs kiépítve, helyét fás, bozótos, alacsony cserjés növényzet borítja.

A forgalmi értékmeghatározás a földterület földhasználati jog értékének meghatározása 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, 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 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: 52 898 fő (2019.01.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



Eger címere

KIVONAT A VÁROS KÖZELMÚLT TÖRTÉNETÉBŐL:

A második világháború utáni időszakban jelentős mennyiségű épületet emeltek városszerte. A 70-es évektől kezdve egymás után nőttek ki a földből a mai Felsőváros, a Maklári és Hatvani Hóstyá, valamint Lajosváros panelházai. Még a Belvárost sem hagyta érintetlenül az új építészeti stílus: megépült a nagy Dobó téri áruház és új (azóta ismét átépített) külsőt kapott a Gárdonyi Színház is. A 80-as évekre elkészült a 25-ös főút Belvárost elkerülő szakasza, így a Széchenyi út déli szakaszáról, valamint a Belváros szinte valamennyi utcájából kitiltották a közforgalmat. (Egykor a Dobó szobor környékén még helyi járatok is közlekedtek.)

Az 1990-es évektől új, azóta is nagyjából folyamatos lendületű építkezések kezdődtek, elsősorban a külvárosokban. A Felnémet-Pásztorvölgyi, a Napsugár utcai lakópark, később a Kertész út déli részén kezdődött építkezések felfrissítették a várost. Több nagy volumenű építkezés is zajlott: a két Makovecz Imre által tervezett épület (Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium, Bitskey Aladár Uszoda), illetve a Felnémet és Eger között épült bevásárlónegyed több nagy áruházzal. Elkészült a déli elkerülő út, amellyel párhuzamosan sokat fejlődött az Egeri Ipari Park is.

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-Nagyombosról 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 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 költötték a telepet. Az ötvenes években az ÁVH őrizte, az öröket 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 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 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 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 városfalon kívül fekvő, különálló falu volt.

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

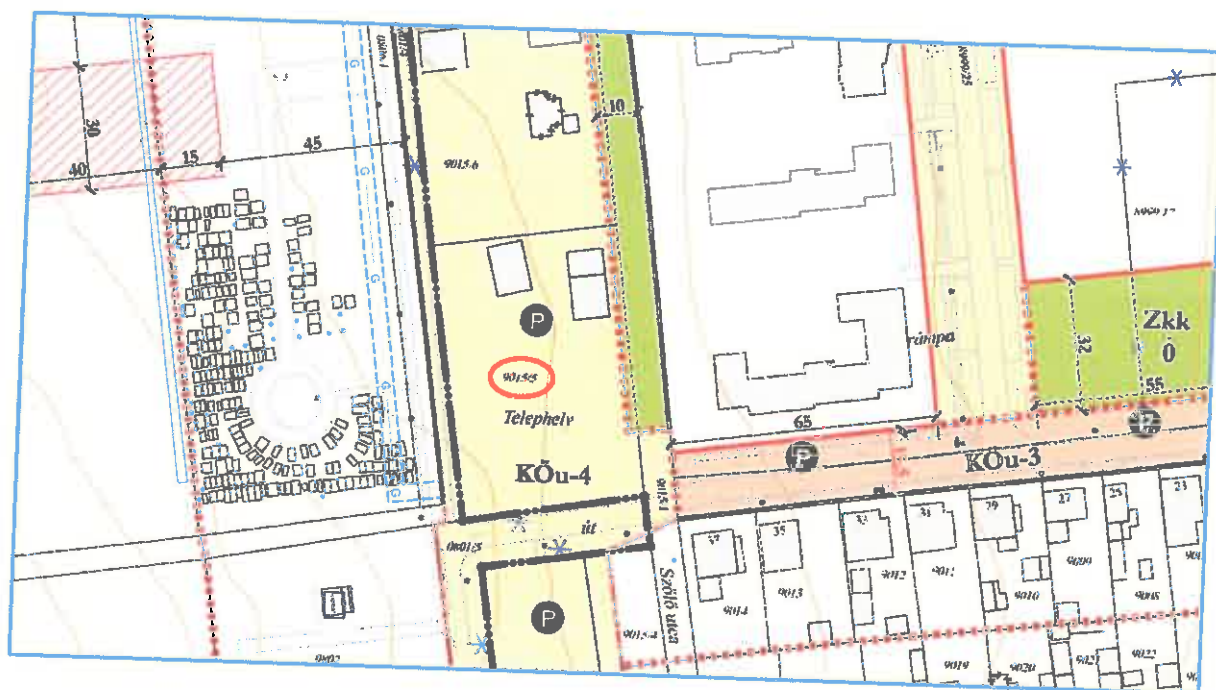
Vécsey-völgy az Almagyar-dombtól északra találjuk, ugyancsak kertváros, tele panziókkal és apartmanokkal, lakóparkokkal. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

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

III/1. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Hrsz.: 9015/5
Az ingatlan címe: Eger, Pozsonyi u.
Megnevezés: telephely
Terület: 2.952 m²
Tulajdonos: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eger, Dobó tér 2.

Telhermentes ingatlan.



hrsz. 9015/5

Építési besorolása: KÖu-4



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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közeledési-, közmő-elhelyezési és hírközlési övezet

50. §

(1) Az 1.§ (1)-ben meghatározott városrészek közzeledési övezetei és telekigényes közmő övezetei:

A	B
ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	RENDELLET
1 KÖu-1 ⁶	országos főút, országos mellékút és városi főút telke és a szervesen hozzá kapcsolódó kiszabályozott közterületi csomópontja, közzeledési közterületi infrastruktúrális eleme tulajdon- és kezelési jogtól függetlenül (forgalmi sáv, járda, kerékpárút, forgalomterelő szigetelés, közeműsáv, zöldfelület, fasor), valamint a tervezett észak – déli összekötőút a kiszabályozott közterületi szélességgel az övezet részét képezi
2 KÖu-2 ⁶	országos mellékút és városi főút, minden kiszabályozott közterületi közzeledési elemmel (csomópont, forgalmi sáv, terelősziget, járda, kerékpárút, kerékpár nyomvonal), szervesen kapcsolódó közeműsáv, zöldfelületi sáv vagy fasor) tulajdon- és kezelési jogtól függetlenül
3 KÖu-3	települési gyűjtőút
4 KÖu-4 ⁶	kiszolgáló út és a külterületi 6-10 m széles meglévő és kiszabályozott út
5 KÖu-4a	kiszolgáló út, 3,5 t össztömeget meg nem haladó gépjármű számára
6 KÖu-5	egyéb közzeledési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút
7 KÖu-6	díszter, rendezvényter
8 KÖu-7	autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, P+R és egyéb parkolók
9 IM-I-bup/SZ-5-5,0 ³	Intermodális csomópont I. út: m buszpályaudvari rész: leszálló, felszálló és parkoló állásokat, forgalmi sávokat, terelő szigetteket, taxi-állomást, parkolót, gyalog- és kerékpárutat, az övezet határ mentén az SZI-n jelölt legalább 3,0 m széles zöldfelületet, fasort foglalhat magába.
10 IM-II-bup/SZ-10-7,5 ⁴	Intermodális csomópont II. út: m a Barkóczy utcai buszpályaudvarral meggyező műszaki követelményszinttel és építési jogi kerettel.
11 KÖz	közeledési zöldfelületek övezete
12 KÖk	Közműpályás közzeledési nyomvonalának övezete

(2) A közzeledési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv tünteti fel.

(3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(4) Közhazsnálat elől el nem zárt magánút, vagy a külterületi magánút csak közúthoz csatlakoztatható.

a) A közhazsnálat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

b) A szabályozási terven rögzített magánutak nem szüntethetők meg. Önálló telekkel alakításnál biztosítani kell, hogy azok területe azon építési övezetben nem vehető figyelembe, amelyben megvalósításra kerültek.

c) A gazdasági területen átvezető magánút esetén a közforgalom elől el nem zárható, azon a gépjárművel való átjárhatóságot biztosítani kell.

d) Azon a magánúton, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a közzeledéssel összefüggő rendelkezési a környezetéhez illeszkedő egyszintes épület létesíthető.

(5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani,

a) azokról a telkekről biztonságos megközelítés,

b) az ott összegyűlt esapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(6) Közeledési területen belül a díszteren az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) térburkolat,

b) köztéri műalkotások,

c) utcabútorok,

d) növényzet,

e) térszint alatti mélygarázs a szabályozási terven jelölt építési helyen,

f) térszint alatti mélygarázs felszínű létesítményei és a felszín alatti vezető rámpák, kőapák, amelyek a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül elhelyezhetők,

g) közművezeték, - műtárgyak és a rendezvényekhez szükséges közműcsatlakozások a térszint alatt.

- (6a)²A közlekedési övezetbe sorolt telkek közös telekhatára bármikor megváltoztatható a tulajdonjogi, vagy kezelési változásokhoz igazodóan.
- a) A közlekedési övezetbe sorolt telkekre nem vonatkoznak az építési telkekre meghatározott telekalakítási szabályok. Az övezeti határ nem kötelező telekalakítás, nem kötelező telekhatár rendezés.
- b) A telekhatár változása nem jelenti, nem teszi kötelezővé az övezeti határ változtatását. Az új telekhatár és az övezeti besorolás szerinti határ teljesen elérhet egymástól közlekedési övezeti besorolásokban.
- (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 2 x 2,0 m biztosítandó, a kétoldali árkok területigénye a terepszíkszintektől függ, de legalább 2 x 1,50 m, a tervezett kerékpárút részére 3,0 m széles területi igény szükséges. A szabályozási szélesség fennmaradó részén a földmunkák területigénye, a zöldfelületek és a közművek területi igényje osztható.
- (8) Az új közlekedési utak 12,0 m-t elérő és meghaladó telekszélességén belül fasor telepitendő. A fasorok és fasorok telepítési távolsága belterületen minimum 8,0 m, maximum 12,0 m.³
- (9) A KÖu-4, és KÖu-5 jelű övezetbe sorolt:
- a) külterületi meglévő és kiszabályozással szükséges közutak telkein csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamint emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.
- b) 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 funkciók, bruttó 150 m² alapterületig, max 6,5 m épületmagassággal.
- (10) A főpályaudvarnál az Intermodális csomópontokhoz kapcsolódóan az IM-KÖk-é jelű övezetbe tartozó telkek, telekrészek:
- a) beépítési mértéke a meglévő épületek bruttó alapterületének összegével megegyező, telekhatároktól, alrészletektől és beépítési %-tól függetlenül. Az épületek bővítésénél, bontást követő újrabeépítésénél az IM-KÖk-... jelű övezetbe tartozó összes telek területére vonatkozóan kell számítani a legfeljebb 10 %-os beépítési mértéket.
- b) területén az érvényesíthető épületmagasság legfeljebb 9,0 m lehet.
- c) területén az épületek a kiszabályozott külterületi telekhatáron bővíthetnek, épülhetnek újra az építési paraméterek betartásával.
- d) parkoló igényét a P+R parkolók biztosítják együttesen az övezet területén kívül.
- e) zöldfelületi mértéke 5 %.
- (11) ²Az Intermodális csomópontokhoz kapcsolódóan az IM-KÖk-ü jelű vasúti övezetbe tartozó telkek, telekrészek beépítési mértéke az IM-KÖk-... jelű övezetek összes beépítettségének beszámításával együtt lehet legfeljebb 10 %. Az IM-KÖk-ü jelű övezet telkeinek együttes területére legfeljebb 0,65 %, legfeljebb 170 m² lehet az épületekre számított beépítettség felső határa. Az épületek nem minősülő építmények (pl.: peronterő) a beépítési mértékbe nem számítanak bele.

III/2. AZ INGATLAN HELYSZÍNI ADATAI:

Az ingatlan fekvése:



Eger belterületén a városból Kerecsend – Budapest irányába kivezető 25. sz. közforgalmi úttól Ny-i irányba lecsatlakozó Pozsonyi út egyik közbenső ingatlana.

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú aszfaltozott út mentén.

Terepviszonya:

Jobboldali telekhatárra enyhén lejtős adottságú.

Beépítése:

Szabadon álló, ipari jellegű csarnok és raktár szerű épületek, valamint kültéri telepített darus-rakodó építmény került megépítésre, melyekre az értékelési megbízás nem vonatkozik

Közműellátása

A térség közművesítettsége víz, villany, gáz és szennyvíz közmű vezetékek kiépítése megoldott, az ingatlanra történő becsatlakozás csupán elektromos (400 V – 230 V) hálózat valósult meg.

Kerítettsége:

Acél oszlopokra rögzített, drótfonatos kerítéssel kerített terület, bejárat nagykapuval.

IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Értéknövelő tényezők:

- Jól megközelíthető
- Térség közművesítettsége magas fokú

Értékcsökkentő tényezők:

- Központtól kissé távolabbi fekvésű,
- Beépítési lehetősége, hasznosítása az övezeti besorolása miatt erősen korlátozott.

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m ²	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m ²	javasolt érték Ft/m ²
Tárcányi u. 21,	4 470	71 520 000	0,80	12 800	
Tárcányi u.	4 308	59 500 000	0,90	12 430	
Hajdúhegy	3 916	59 000 000	0,80	12 053	
Almagyar-Merengő	3 670	39 900 000	1,00	10 872	
Maklári Hóstyá	1 700	19 000 000	1,00	11 176	
Átlagos forgalmi érték				11 866	11 866
hrs: 9015/5					
korrekciós szorzó	kínálati ár	-5%		korr. fajl. érték	jav. forg. ért.
korlátozott hasznosítási lehetőség		-15%			
hiányos kmözműbecsatlakozás		-5%			
korrekciós szorzó:		-25%			
Javasolt fajlagos érték:				8 900	
Földterület nagysága:	2 952				26 272 158
Az ingatlan értéke kerekítve					26 272 000 Ft

V. ÖSSZEGZÉS:

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

26.272.000,- Ft

Azaz: Huszonhatmillió-kettőszázhetvenkettőezer forint

Eger, 2024. 08. 09.

MATINA FERENC
 ingatlanok, gépek, eszközök
 vagyoneértékelése, közvetítése
 3390 Fűzesabony, Radnóti M. u. 31.
 Nyilvántartási szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-2-30

Matina Ferenc
 ingatlanvagyoneértékelő

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, 2024. 08. 09.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat
Térképmásolat

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

VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Pozsonyi u. utcaképek



Telephely utcafronti bejárata



Felépítmények nézete



Jobb oldali telekhatár



Baloldali telekhatár



Hátsó telekhatár



Udvar nézete

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/44422/2024

2024.07.31

EGER

Belterület

9015/5 helyrajzi szám

Szektor:

53

I. RÉSZ

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 telephely

0

2952

0.00

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 371/1993.08.16

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 371/1993.08.16

Önálló szöveges bejegyzés a 9015/2.hrsz-u ingatlan megosztásából alakult.

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

2024.07.31 13:56:21

Helyrajzi szám: EGER bekerület 9015/5

Megrendelés szám: 7/1121/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 32315480002024



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