



Matina Ferenc

ingatlanok, gépek, eszközök

vagyonértékelése, közvetítése

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, BÉKE U. 124. SZ. ALATTI
INGATLAN FÖLDTERÜLET (HRSZ: 381)
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2024. JÚLIUS

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:	15
VI. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	16
VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	17
TULAJDONI LAP.....	11

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Béke u. 124. (hrsz. 381) alatti

LAKÓHÁZ, UDVAR

földterület 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 ingatlan földterület értéke a 2024. július 15-én megtekintett állapotban:

3.760.000,- Ft

azaz. Hárommillió-hétszázhatvanezer forint.

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

Eger, 2024. 07. 17.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése

Névjegyek szám: 4/2007.

Adószám: 72706053-2-30

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. sz.: 4/2007.

I. ELŐZMÉNYEK:

Az értékbecslést az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 3300 Eger, Dobó tér 2. részéről történt megrendelés alapján, földhasználati jog meghatározása céljára készült.

A helyszínelés időpontja 2024. 07. 15.

Az értékelés során rendelkezésre bocsátott, ill. felhasznált dokumentumok:

Az ingatlan E-hiteles tulajdoni lap (2024.07.11.) és

térképmásolat (2024.05.17.)

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.

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 közbelső, külön tulajdonnal beépített lakóházas ingatlana.

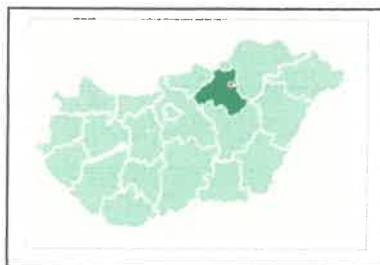
A vizsgált terület oldalhatáron álló s beépítési móddal, hagyományos építésű lakóházas ingatlan.

A forgalmi érték, a földterület földhasználati jog értékének meghatározás 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 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 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, 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-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-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 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 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 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, teniszkлуб és a Dr. Kemény Ferenc Sportszarnok 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 **Szépasszony-völgy**ben országos híru 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.:	381
Az ingatlan címe:	Eger, Béke u. 124. „felülvizsgálat alatt”
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Terület:	471 m ²
Tulajdonos:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2.

Tehermentes ingatlan

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” külterülettel határos.

Beépítése:

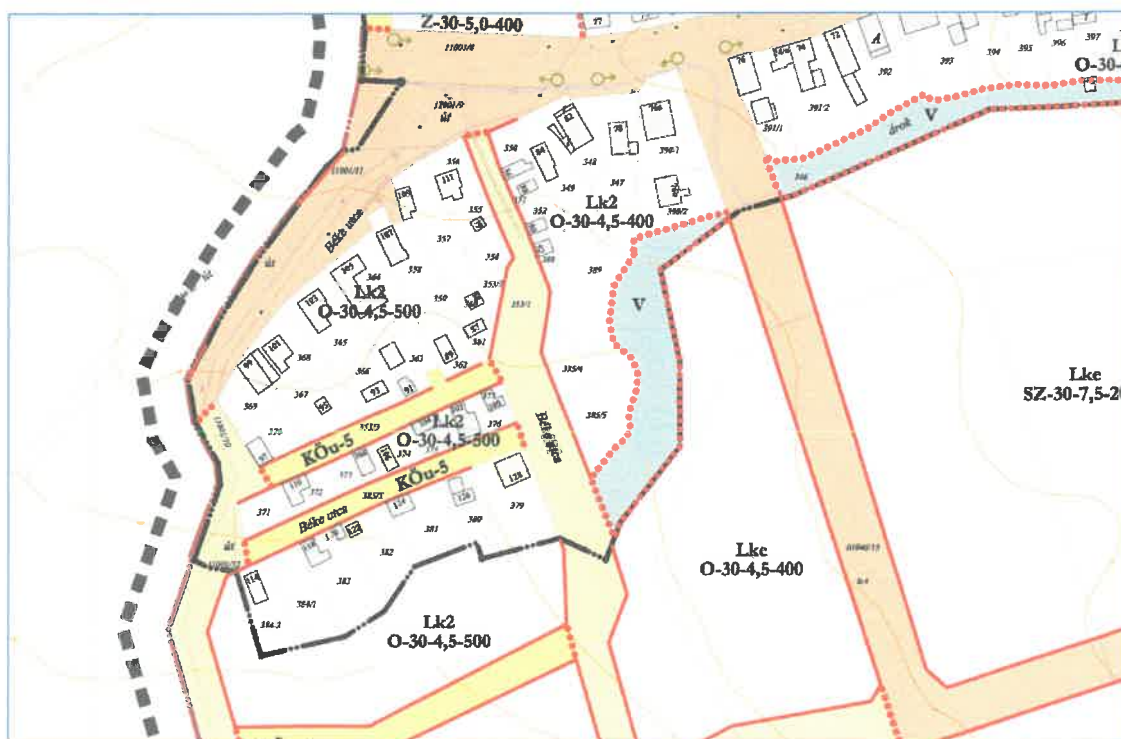
Jobboldali telekhatárra megépített lakóház, illetve udvari egyéb funkciójú épülettel történt.

Közműellátása

A térség közművesítettsége víz, villany, gáz és szennyvíz közmű vezetékek kiépítése megoldott, az ingatlanra történő becsatlakozása víz és villany (230 V) megvalósult.

Kerítettsége:

Utcafront felől kerített, hátsó „kert” részben kerített.



Építési övezeti besorolása: Lk2/O-30-4,5-500



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

(2) ⁵Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELKEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDTERÜLET (%)
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
Lk2/O-30-4,5-400	O	30	4,5	400	50
Lk2/O-30-4,5-500	O	30	4,5	500	50
Lk2/O-30-5,0-800	O	30	5,0	800	50
Lk2/O-30-5,0-500	O	30	5,0	500	50
Lk2/O-30-7,5-500	O	30	7,5	500	40
Lk2/O-K-5,0-K	O	K	5,0	K	K
Lk2/O-40-7,5-500 ¹	O	40	7,5	500	30
Lk2-ksz/SZ-40-7,5-1000	SZ	40	7,5	1000	40
Lk2-k	SZ	3***	5,0	500	75

- 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) sportéptítmény,
 - bb) üzemanyagtöltő,
 - bc) a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkcióról függetlenül – a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,
 - bd) lakókoesi,
 - be) feszített, vagy felfújt sátor,
 - bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,
 - bg) közterületről látható önálló terepfelzárkózó 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) 1
 - cc) 2
 - cd) 1
 - ce) 4
 - cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – házagsan zártosú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

IV. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

- Értéknövelő tényezők: - Nem merült fel a helyszínelés során.
- Értékcsökkentő tényezők: - Központtól távolabbi fekvésű,
 - Alacsony színvonalú beépítési mód
 - Elhanyagolt állapotú külterületi résszel határos

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m ²	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m ²	javasolt érték Ft/m ²
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	
Átlagos forgalmi érték				15 966	15 966
hrs: 381				korr. fajl. érték	jav. forg. ért.
korrekciós szorzó	kínálati ár	-5%			
	területi fekvés	-20%			
	elhanyagolt külterülettel határos	-10%			
	beépített terület	-10%			
	gázközműbekötés hiánya	-5%			
	korrekciós szorzó:	-50%			
	Javasolt fajlagos érték:			7 983	
Földterület nagysága:	471				3 759 971
Az ingatlan értéke terhelések figyelembevétele nélkül kerekítve					3 760 000 Ft

Megjegyzés: Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest a bemutatott ingatlan adottságai, rendkívüli módon egyediek. Kezdve a területi fekvésével, az alacsony igény szintű beépített környezet. 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, közvetítése

Névjegyzék szám: 4/2007.
 Adószám: 72706053-2-30

V. ÖSSZEGZÉS:

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

3.760.000,- Ft

azaz. Hárommillió-hétszázhatvanezer forint összegben állapítom meg.

Eger, 2024. 07. 17.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
értékelése, közvetítése

Névjegyék 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, 2024. 07. 17.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Tulajdoni lap másolat
Szabályozási terv kivonat

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyontértékelése, közvetítés
[Redacted]
Alv. jegyzék szám: 4/2007.
Matina Ferenc 2706053-2-30

VII. SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Béke út utcaképek



Utcafronti nézetek



Udvari nézete



„Kert” felőli nézet”

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31776/2024

2024.05.17

EGER

Szektor: 53

Belterület 381 helyrajzi szám

3300 EGER Béke utca 381 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 492 (m2) törlő határozat:46911/2004.11.02

Földrészlet területe változás előtt: 496 (m2) törlő határozat:1386/2005.11.02

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 lakóház, udvar	0	471	0.00	
-------------------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36506/1992.08.19

jogcím: jogutódlás

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: 1386/2005.11.02

Önálló szöveges bejegyzés a 381.hrsz-ú ingatlan 496 m2-ről 471 m2-re változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48589/2008.08.08

törlő határozat: 41028/2010.05.13

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Csikó Ferenc

sz.név: Csikó Ferenc

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48589/2008.08.08

törlő határozat: 41028/2010.05.13

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Csikó Alfonz

sz.név: Csikó Alfonz

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/31776/2024

2024.05.17

EGER

Szektor: 53

Belterület

381 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48589/2008.08.08

törölő határozat: 41028/2010.05.13

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Csikó Ferencné

sz.név: Gregóczki Julianna

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 48589/2008.08.08

törölő határozat: 41028/2010.05.13

Jelzálogjog bejegyzésének elutasítása

jogosult:

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379841

cím : 3300 EGER Dobó tér 2

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

2024.07.11 11:30:04

Helyrajzi szám: EGER belterület 381

Megrendelés szám: 7/1030/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 32201050002024



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