

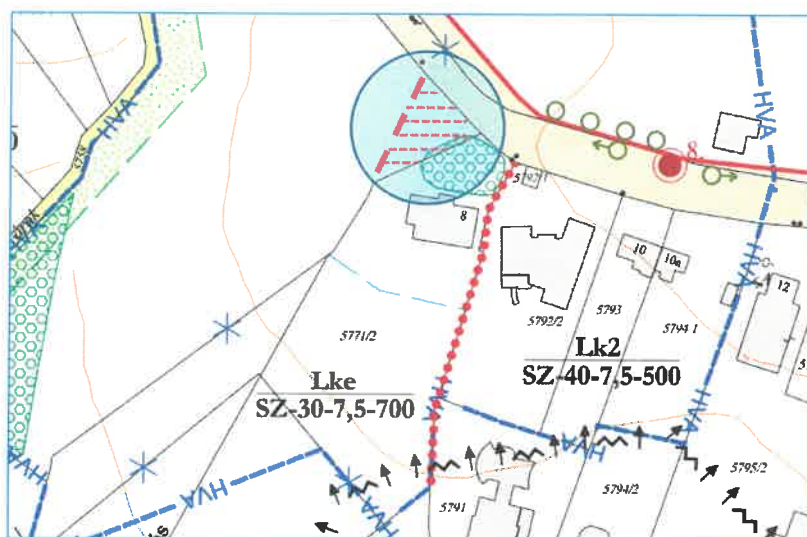


**Matina Ferenc**

*ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, műszaki ellenőr*

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 06-36/341-480 E-mail: f.matina@freemail.hu

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELEÉS**



**EGER, LEGÁNYI F. ÚT 5756/3 HRSZ-Ú BEÉPÍTETLEN  
TERÜLET INGATLANRÉSZRE ÉRVÉNYES  
FAJLAGOS ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁHOZ**

**2019. JÚNIUS**

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK .....	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY .....	3
ELŐZMÉNYEK: .....	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:.....	4
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI: .....	6
AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI: .....	9
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK: .....	10
PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS ALAPHALMAZA: .....	14
A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI.....	15
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE .....	16
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	17
MELLÉKLETEK.....	18
SZEMLÉLTETŐ FOTÓK: .....	19
TULAJDONI LAP	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített

**EGER, LEGÁNYI F. U. 5756/3 HRSZ-Ú**

**BEÉPÍTETLEN TERÜLETRÉSZ**

forgalmi érték meghatározásáról

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

- 1./ Piaci összehasonlító adatok-
- 2./ Költségalapú-, illetve
- 3./ Hozamszámításon alapuló értékelés összevetése alapján került meghatározásra.

A forgalmi értéke a 2019. június 07-én megtekintett állapotban:

**10.000,- Ft/m<sup>2</sup>**

azaz: Tízezer forint/négyzetméter

- Megjegyzés:
- A meghatározott érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.
  - Az értékelés kizárólag a megbízásban megjelölt célra készült.
  - A dokumentum a Megbízó és Értékelő együttesen történő írásos hozzájárulása nélkül harmadik fél nem publikálhatja, részére vagy egészére történő hivatkozás más nyilvánosságra kerülő iratba, tájékoztató jelentésbe nem vonható be.
  - A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2019. június 11.

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

## ELŐZMÉNYEK:

A szakvélemény elkészítése, az Eger Megyei Jogú Város 3300 Eger, Dobó tér 2. Vagyongazdálkodási Iroda részéről érkezett megrendelés alapján került sorra.

A Megbízó tulajdonos tájékoztatása alapján a szomszédos 5771/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vétklen túlhasználatba került a bemutatott ingatlan terhére, melyet az ingatlanok közti telekhatár rendezéssel, megosztást követően, adásvételi eljárással rendezni kívánja.

Az értékelés - az ingatlanrészre jellemző piaci, fajlagos érték meghatározása – az esetleges adásvételi szándék esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára készült.

## AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékbecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos részéről elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott ingatlanra vonatkozó általános megállapításokat, valamint a rendelkezésre bocsátott dokumentumban szereplő adatokat.

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

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, a gyakorlatban használt értékmeghatározások háromféle módon közelíthetők meg:

- újraelőállítási érték,
- hozam érték, valamint
- forgalmi érték alapján.

Az **újraelőállítási érték** tükrözi, hogy az épület, építmény, a jelenlegi építési költségnormatívák és árviszonyok alapján mennyi, a létesítménnyel megegyező, vagy közel azonos anyagból, szerkezetekből, az eredetihez hasonló felszereltséggel történő, az értékelés idejére elkészült építési (bekerülési) költség.

Ezen értéket, az épületek állaga, használhatósági foka szerint arányosítani szükséges, melyeket a forgalmi viszonyok figyelembevételével, az érték növelő és csökkentő tényezők összevetésével korrigálásra kerülnek.

A **hozamértéken** alapuló értékelés alkalmazása során, az ingatlan értékeléséhez, megközelítő számítással meg kell határozni az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális

nettó éves bevételét és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 6,5 %-on kerül felvételre.

Az elmélet szerint az ingatlan értéke egyenlő a belőle származó hasznok (hozamok) az értékelés fordulónapjára diszkontált értékével.

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

**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 kellő számú összehasonlító adatok megléte alapján az értékelést ezen bázisadat helyi viszonyokra jellemző korrekciójával végeztük el.

#### **Direkt tőkésítés, maradványértékelés:**

Fejlesztésre alkalmas területek esetében kerül alkalmazásra. Az üres telekingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő ún. maradványérték. Első lépésben meghatározandó a fejlesztés bevétele, mely a bérletileg hasznosítható terület és bérleti díj számításából történik, figyelembe véve a kihasználtságból eredő bevételecsökkenés mértékével.

A továbbiakban a tulajdonos felmerült költsége kerül összegzésre, mely tartalmazza a fenntartási, menedzselési, felújítási, és egyéb költségeket.

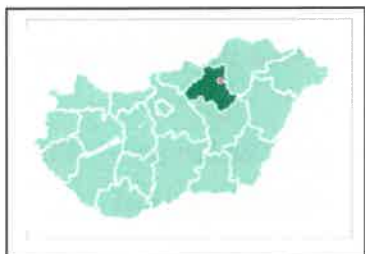
Az éves egyenleg tőkésítésével meghatározásra kerül az ingatlan tőkésítési egyenlege. A figyelembe vehető tőkésítési ráta 5-10 % között váltakozik. Második lépésben meghatározandó a fejlesztés költsége, mely az építési, tervezési, szakértői díjakat, marketing költségeket és a fejlesztő hasznát is tartalmazza. Mindezek alapján a tőkésített értékből kivont fejlesztési érték határozza meg a telek un. nettó maradványértékét

A bemutatásra kerülő földterület esetében a Megbízó szándéka szerint forgalmi (piaci) értékbecslés célszerű figyelembe venni. A város település szabályozási terve alapján, ezen terület besorolása: ZKK, szomszédságára Fürdőközpont, fürdő negyed, különleges terület (Kfn) beépítési mód besorolás érvényes.

Ennek megfelelően a forgalmi értékre, a környezetre érvényes előírások figyelembe vétele alapján, a *piaci összehasonlító adatok összevetése alapján kerül meghatározásra.*

## 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 <sup>2</sup>
Népesség:	Összesen: 54 527 fő (2014)
Népsűrűség:	613,54 fő/km <sup>2</sup>



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 Egri Ipari Park is.

### Városrészek

- *Almagyar* – A város keleti oldalán található domb, Eger legelegánsabb része. Déli oldalára épült az Eszterházy Főiskola több tanszéke és kollégiuma.
- *Almár* – A legészakabbra fekvő, kissé elkülönült városrész, főleg hétvégi házakkal.

- *Belváros* – Eger Belvárosát gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének, ami nem áll távol a valóságtól. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a többszáz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Főiskola főépülete is.
- *Berva lakótelep* – Az egykori egri Finomszerelvénygyár dolgozóinak épített lakótelep Felnémet északkeleti részén található. ide épült az egyik dohányipari cég logisztikai központja.
- *Cifra hósty* – A Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltó Múzeum, valamint Vitkovics Mihály szülőháza.
- *Csákó* – Egykori neve Szent István-város. Csendes kertvárosi negyed, jórészt nagyobb lakóházakkal. Nyugati oldalán van az egri vasútállomás.
- *Érsekkert* – Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Nem túl rég töltötték fel vízzel a kert északnyugati részén található, hangulatos kis tavat, 2003-ban készült el a Klapka út melletti részen a zenepavilon (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). A délnyugati részébe sportlétesítmények épültek, többek közt a Dr. Kemény Ferenc Sportcsarnok is ott található.
- *Felnémet* – A múlt század második felében Egerhez csatolt település megőrizte falusias jellegét. Valaha itt volt a (mai nevén) Felsőtárkányi Állami Erdei Vasút végállomása.
- *Felsőváros* – A rendszerváltás előtt Csebokszári lakótelep néven elhíresült városrész, elsősorban négy- és tízemeletes épületekkel. Itt él Eger lakosságának mintegy harmada. Három középiskola is épült itt (Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskola, Neumann János Közgazdasági Szakközépiskola és Gimnázium, Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskola). Egyre több embert vonz ide az utóbbi években a közte és Felnémet közt épült bevásárlónegyed.
- *Hajdúhegy* – Az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed.
- *Hatvani hósty* – A városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házakat találhatók. Itt van Eger egyetlen református temploma, valamint a városi stadion is.
- *Ipari park* – A rendszerváltás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt.
- *Károlyváros* – Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár, az



Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre.

- *Lajosváros* – Eger déli városrésze, több középiskola (Szilágyi Erzsébet Gimnázium; Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Vendéglátóipari Szakközépiskola, Szakmunkásképző Iskola) és kollégium épült ide. Nagy része kertvárosi jellegű, sok emeletes házzal.
- ***Maklári hóstya, Tihamér*** – Az utóbbi 10-15 évben indult fejlődésnek; a legtöbb új épülettel (nagyraoszt társasházakkal) rendelkező városrészek egyike. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.
- *Pásztor-völgy* – Fiatal kertvárosi negyed Felnémettől nyugatra. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Makovecz Imre tervezte.
- *Rác hóstya* – A Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében van a borkombinát.
- *Szépasszonyvölgy* – Országos híré pincék vannak itt. Az egri borvidék egyik legismertebb helye.
- *Tetemvár* – Állítólag az 1552-es ostrom török harcosait temették ide, innen kapta nevét. Szintén kertváros.
- *Vár* – Eger legrégebbi, történelmi nevezetességű része.
- *Vécseyvölgy* – Az Almagyar-domb északi lejtőjének alján fekszik, ugyancsak kertváros. Keleti részében lakóparkok épülnek. Innen 1-2 km-re található az Apolló Sportrepülőtér.

Forrás: Internet - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

## AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI:

Az értékelés a Tihamér városrészen, a belváros közeli Petőfi tér tervezett megosztásával kialakított úszótelek kerül értékelésre.

Szomszédságában egyrészt strandfürdő, uszoda, vízműhöz tartozó üzemsz, illetve társasházi épület található.

### Területi fekvése:

Jobboldali telekhatárra lejtős adottságú terület.

### Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú, aszfaltozott útról lehetséges

**Beépítettsége:**

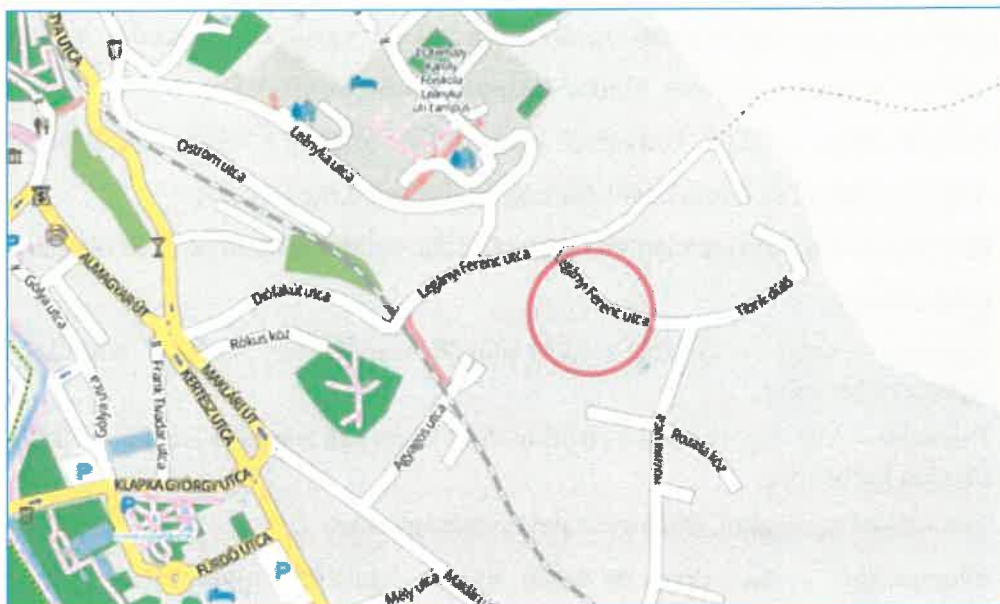
A fajlagos értékmeghatározás beépítetlen, beépíthető területre vonatkozik.

**Közműhálózat:**

Víz, villany gáz és szennyvíz közmű gerincvezetékek az utcában megtalálható.

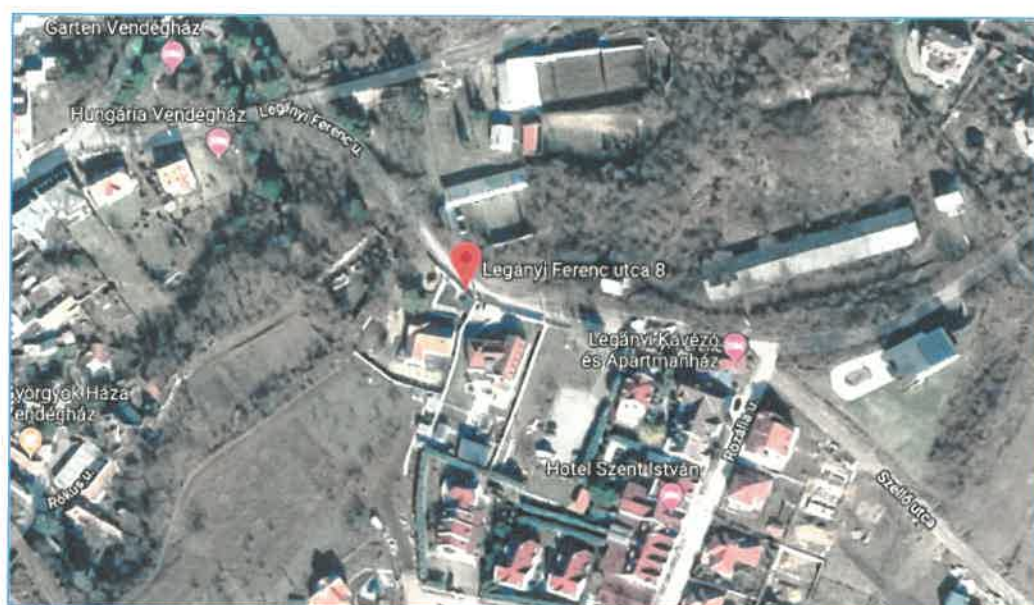
**Kerítettsége:**

Kerítet terület.



**INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:**

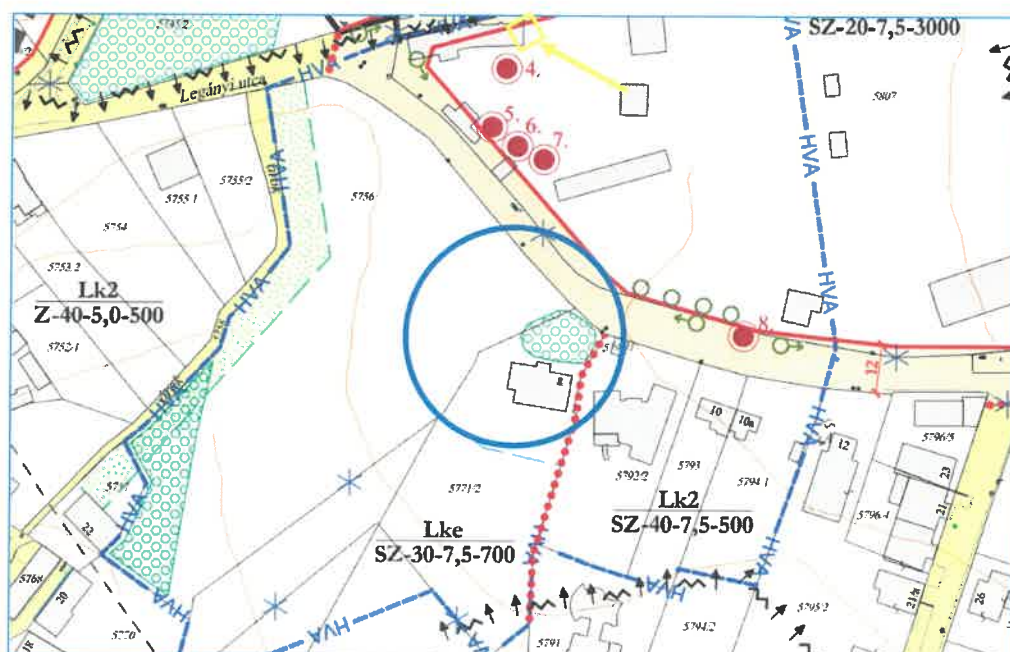
Hrsz.:	<b>5756/3</b>
Az ingatlan címe:	<b>Eger, Legányi u.</b>
Megnevezés:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Terület:	<b>1.195 m<sup>2</sup></b>
Tervezett változás	<b>nincs adat (cca: 300 m<sup>2</sup>)</b>
Tervezett/értékelt terület	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Tulajdonos:	<b>Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 részben 3300 Eger, Dobó tér 2.</b>
Terhelések:	<b>tehermentes ingatlan</b>



## Merengő városrész

**5756/3 hrsz. ingatlan tervezett megosztása a szomszédos 5771/5 hrsz. ingatlan telek kiegészítése céljára, környezetének építési övezeti besorolása:**

**Lke/SZ-30-7,5-700**



# EGER HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT AZ ALÁBBI VÁROSRESZ TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN:

## Kertvárosias lakóterületek

### 15. §

(1) Lke jelű kertvárosias lakóterületek (Lke) építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (SZT szerint)	ÉPÍTMÉNY ELJELVEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			KIALAKÍTHATÓ LEGGYAKORLATOS TELJES TERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGGYAKORLATOS ZÖLDENNYELT (%)
	Beépítési mód	LEGGYAKORLATOS BEÉPÍTHETTSÉG (%)	LEGGYAKORLATOS ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG (m)		
Lke/Z-20-5,0-1000	Z	20+10*	5,0	1000	60
Lke/Z-20-7,5-1000	Z	20+10*	7,5	1000	60
Lke/Z-30-5,0-400 <sup>1</sup>	Z	30	5,0	400	50
Lke/Z-30-5,0-500	Z	30	5,0	500	50
Lke/Z-30-7,5-500	Z	30	7,5	500	50
Lke/Z-30-7,5-800 <sup>2</sup>	Z	30	7,5	800	50
Lke/I-15-5,0-1000 <sup>3</sup>	I	15	5,0	1000	50
Lke/I-20-5,0-1000	I	20	5,0	1000	60
Lke/I-20-7,5-1000	I	20	7,5	1000	60
Lke/I-25-6,0-1200 <sup>4</sup>	I	25	6,0	1200	60
Lke/I-30-5,0-500	I	30	5,0	500	50
Lke/I-30-7,5-500	I	30	7,5	500	50
Lke/SZ-20-5,0-700 <sup>5</sup>	SZ	20	5,0	700	60
Lke/SZ-20-5,0-1000	SZ	20	5,0	1000	60
Lke/SZ-20-6,0-1400 <sup>6</sup>	SZ	20 (+5)*** <sup>7</sup>	6,0	1400	60
Lke/SZ-20-6,0-2000 <sup>8</sup>	SZ	20	6,0	2000	50
Lke/SZ-25-5,0-500	SZ	25	5,0	500	50
Lke/SZ-25-6,0-1200 <sup>9</sup>	SZ	25	6,0	1200	55
Lke/SZ-30-4,5-700 <sup>10</sup>	SZ	30	4,5	700	50
Lke/SZ-30-4,5-800 <sup>11</sup>	SZ	30	4,5	800	50
Lke/SZ-30-5,0-500 <sup>12</sup>	SZ	30	5,0	500	50
Lke/SZ-30-5,0-700 <sup>13</sup>	SZ	30	5,0	700	50
Lke/SZ-30-5,0-900 <sup>14</sup>	SZ	30	5,0	900	50
Lke/SZ-30-6,0-600 <sup>15</sup>	SZ	30	6,0	600	50
Lke/SZ-30-6,0-800 <sup>16</sup>	SZ	30	6,0	800	50
Lke/SZ-30-6,0-1000 <sup>17</sup>	SZ	30	6,0	1000	50
Lke/SZ-30-7,5-500 <sup>18</sup>	SZ	30	7,5	500	50



(4) Lke/... jelű építési övezetekben, eltérő övezeti előírások hiányában:

- a) <sup>1</sup>
- b) A kialakult, oldalthatáron álló beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva az eredeti főépület helyén, jellemzően előkert nélkül, vagy a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalthatárra telepítve építhető.<sup>2</sup>
- ba) A kialakult beépítésű oldalthatáron álló építési övezetben a 10 %-ot meghaladó lejtésű teleknél az övezetre meghatározott legnagyobb építménymagassági értéket a lejtő felőli homlokzati oldalon legfeljebb 0,6 m-rel lehet túllépni. 15 %-ot meghaladó lejtésű teleknél ez az érték elérheti a 1,5 m-t.
- bb) <sup>3</sup>
- c) <sup>4</sup>
- d) Az utcai homlokzaton 0,6 m-nél nagyobb kiülésű ereszt, tetőtéri erkély, zárterkély, terasz nem építhető.
- e) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületet 2-szeresen meghaladó telken, a kialakuló beépítés legfeljebb a minimális telekterülethez tartozó beépítési mérték 2,5-szerese lehet.
- f) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
- g) Több gépkocsi fedett elhelyezésének igénye esetén azok kapuit az udvar felől kell megközelíteni.
- h) Előkertben gépjárműtároló nyitott-fedett formában, melléképítményként sem helyezhető el.
- i) Meglévő épület esetén a gépjárműtároló elhelyezhető:
  - ia) szabadon álló és zárt sorú beépítésnél, mint új épület,
  - ib) hézagosan zárt sorú és ikresen csatlakozó beépítésnél a közös oldalthatáron,
- j) Az állattartó épületek, épületrészek összes alapterülete legfeljebb 6 m<sup>2</sup> lehet. A telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészen állattartó épület, épületrész és egyéb az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.
- k) Terepszint alatti építményként támfalgarázs és pince a telekterület max. 10 %-ában helyezhető el. Pincészt a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- l) Az építési övezetek „telek be nem építhető része” jellel jelölt területén épület, építmény nem helyezhető el. A terület „házikert” illetve zöldfelület jellege megtartandó.

Telekalakítási javaslat:

A helyszíni szemle alapján megállapítást nyert, hogy az érintett önkormányzati tulajdonú telekrész, egy közel háromszög alakú terület, mely a szomszédos 5771/5 hrsz-út magán tulajdonú lakóházas ingatlan utcai fronfonalát elzárja cca: 20 m-es szakaszon, mely aránytalanul hátrányba hozza annak természetes használatát. A telekhatár rendezés ezen formája alapján a vizsgált önkormányzati ingatlan fizikai beépíthető területét nem befolyásolja.

A telekalakítás várható eredménye kizárólag egyezség követően történő, földmérő által elkészített változási vázrajz alapján realizálódik.

A változás mértékére vonatkozóan érdemi információ nem került elő.

Becsült terület cca: 300 m<sup>2</sup>

Az értékelés azon feltételezés szerint készült, hogy a vizsgált önkormányzati tulajdonú 1.195 m<sup>2</sup> beépítetlen ingatlan, tervezett megosztása során nem veszít annyi területet mely alapján a megmarad terület így továbbra is alkalmas beépíthető építési telek besorolásúnak.



## PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS ALAPHALMAZA:

Összehasonlító ingatlanadatok alaphalmazának kiválasztása  
környezetében előforduló ingatlanokból

Felhasznált adatok forrása:

Értékbecslő saját adatbázisa  
hírdetési ajánlatok

Kód:

1. Leányka utca 1	építési telek	IN.C.
Telek:	1.873 m <sup>2</sup>	29454857
Épület	beépítetlen	
Közművek	utcában	
Állapot:	megosztható	
Kínálati ár:	6 000 000 Ft	
2. Legányi utca	építési telek	ER.K.
Telek:	8.500 m <sup>2</sup>	építési telek
Épület	beépítetlen	
Közművek	utcában	
Állapot:	megosztható	
Kínálati ár:	52 650 000 Ft	
3. Eger, Maklári hóstya	építési telek	IN.C.
Telek:	1.422 m <sup>2</sup>	22020011
Épület	beépítetlen	
Közművek	villany	
Állapot:	beép.6 m párk.mag.	
Kínálati ár:	8 500 000 Ft	
4. Eger, Maklári hóstya	építési telek	IN.B.
Telek:	5.000 m <sup>2</sup>	3628
Épület	beépítetlen	
Közművek	telek előtt	
Állapot:	megosztható	
Kínálati ár:	10 000 000 Ft	
5. Eger, Tihamér városrész	építési telek	IN.B.
Telek:	3.900 m <sup>2</sup>	396585
Épület	beépítetlen	
Közművek	utcában	
Állapot:	megosztható	
Kínálati ár:	13 900 000 Ft	

## A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m <sup>2</sup>	ajánlati ár Ft	Megjegyzés	korr. szorzó	javasolt érték Ft/m <sup>2</sup>
Leányka 1.	1 873	6 000 000	közmű nélküli megosztható	2,00	6 407
Legányi utca	8 100	52 650 000	közmű nélküli megosztható	1,00	6 500
Maklári hóstya	1 422	8 500 000	közmű nélküli megosztható	1,00	5 977
Maklári hóstya	5 000	10 000 000	közmű nélküli megosztható	3,00	6 000
Tihamér városrész	3 900	13 900 000	közmű nélküli megosztható	2,00	7 128
<b>Átlagos érték</b>					<b>6 403</b>

Földterület:			korr. fajl. érték		jav. forg. ért.
korrekciós szorzó	kínálati ár	-5%			
	területi fekvés	20%			
	viszonyított területi arányok	20%			
	közművesített telekrész kiegészítéséhez	20%			
	korrekciós szorzó:	55%			
	javasolt fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> ):				9 924
	Területe (m <sup>2</sup> ):	1			
	Az ingatlan összesített értéke:				9 924
	<b>Kerekítve</b>				<b>10 000 Ft/m<sup>2</sup></b>

A bemutatott területre szomszédságára érvényes építésügyi előírások alapján, szabadon álló építési móddal a beépíthetőség 30 %. Előírt párkánymagasság 7,5 m.

Hasznosítási forma: kertvárosi lakóterülethez kapcsolódó építmények.

Az egymással szomszédos telekhatár ezen szakaszában cca:0,6-0,8 m-es szintkülönbség mellett, jellemzően elhanyagolt állapotú, alacsony cserjés aljnövényzet, illetve árnyakat adó fás rész húzódik/húzódott.

Jelenleg bérbeadás útján vegyes anyagok tárolásához van igénybe véve. Az igénybevett terület, annak természeti adottságai révén nem alkalmas tárolási funkció igénybevételére.

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével a bemutatott térségre jellemző földterület fajlagos értékét

**10.000,- Ft/m<sup>2</sup>**

azaz: Tízezer forint/négyzetméter fajlagos értéken határozom meg.

Eger, 2019. június 11.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő



### FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

- Az ingatlan értéke per- igény és 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.
- A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartom, de a valódiságáért a jelenlévő Tulajdonos szavatol.
- 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 ajánlattétel során 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, 2019. június 11.

Matina Ferenc

Mellékletek: Fotódokumentáció  
Tulajdoni lap másolat

## **MELLÉKLETEK**

SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:



Legányi út, utcaképek



Az önkormányzati tulajdonú 5771/5 hrsz. ingatlan, ill. az 5756/3 hrsz-ú telekhatár vonala



A vizsgált terület rész jellemzője



A telekkiigazítás során érintett terület fekvése.



