



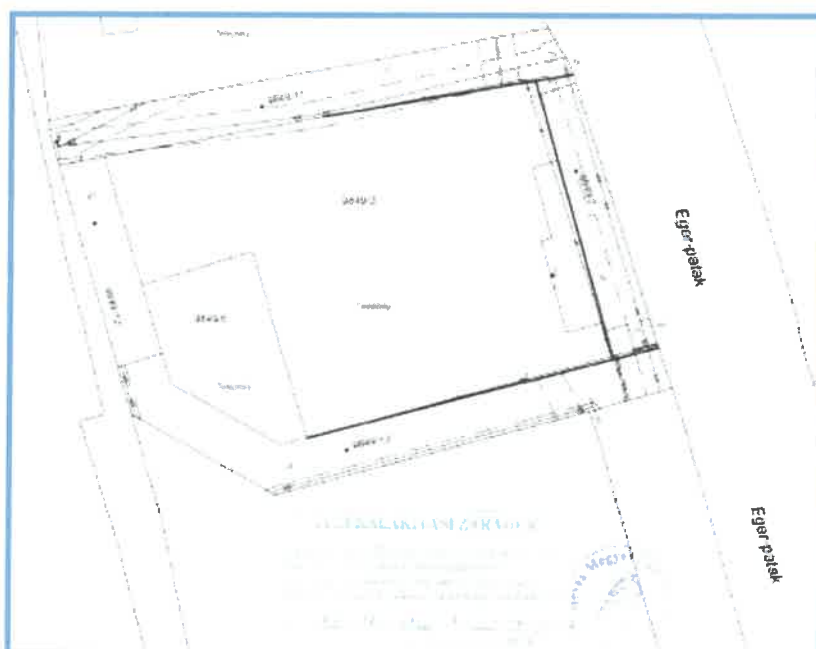
Matina Ferenc

ingatlanok, gépek, eszközök

vagyonerőtelcelése, közvetítése

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

SZAKVÉLEMÉNY



**3300 EGER, DÉLI VÁROSRÉSZ
HRSZ: 9849/3 TELEPHELY
TELEKKIEGÉSZÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRÉSZEK
INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRŐL**

2023. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
ELŐZMÉNYEK:	4
AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:	4
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:	6
TELEPÜLÉS FEKVÉSE, ADOTTSÁGAI:	8
FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:	9
A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI	15
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	15
FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	16
MELLÉKLETEK	17
SZEMLÉLTETŐ FOTÓK:	18
FÖLDMÉRÉSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Eger Megyei Jogú Város megbízásából készített Eger, Déli városrész

HRSZ.: 9849/3 TELEPHELY

TELEKKIEGÉSZÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

forgalmi értékbecsléséről

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 összevetésével kerül meghatározásra.

A bemutatott ingatlanrész forgalmi értéke a 2023. augusztus 09-én megtekintett állapotban:

963.000,- Ft

azaz: Kilencszázhatvanháromezer forint

- 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, 2023. augusztus 11.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Névjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 2706053-2-30
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.

Az értékelés – a 9849/3 hrsz-ú telephely, csatolt változási vázrajz alapján történő 117 m² területtel történő telekkiegészítésének, ingatlan piaci érték meghatározása – az érintett ingatlanrészek adásvételi eljárás esetére, döntéshelyzet kialakítása céljára készült.

AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE:

Az értékecslést az érvényes rendeletekben fogalmazott módszerek figyelembe vételével a kapott adatszolgáltatások, valamint a társasház alapító okiratban rögzített megállapítások felhasználása alapján, egyszerű műszaki szemrevételezéses módszerrel történt.

Figyelembe vettem a helyszínelés során jelenlévő tulajdonos megbízottja részéről elhangzott szóbeli információkat, a szóban elhangzott épületre 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 számításal meg kell határozni az épületben folytatott vagy tervezett tevékenység potenciális nettó éves bevétele és tőkésített százalék alkalmazásával kell meghatározni a tőkésített hozamértéket.

A tőkésítési ráta a térségben 11 %-on kerül felvételre.

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

A számítás feltételezi, hogy az ingatlan a rendeltetésének megfelelő állapotban van. Ezért az esetleges felújítási- és átalakítási munkák becsült értékével a fenti érték csökkentésre kerül.

A hozamszámításon alapuló értékelés, csak a kimondottan befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok jövőben várható (tiszt) 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 adás-vételben, vagy jog átadásban.
- Az adás-vétel 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.

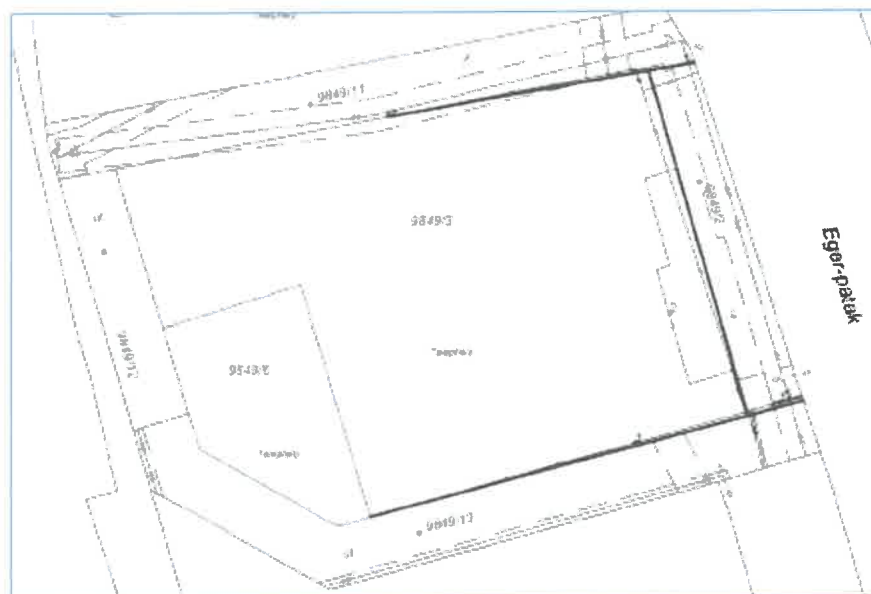
Direkt tőkésítés, maradványértékelés:

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 8-12 % között változik. 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 ún. nettó maradványértékét

A nevezett 9849/3 hrsz-ú telephely, a szomszédságában lévő 9849/2 hrsz-ú közút, a 9849/11 hrsz-ú saját használatú út, illetve a 9849/13 hrsz-ú közút besorolású ingatlanok területéből kerül kiegészítésre. Ezen ingatlanrészek önállóan nem beépíthetők, ebből adódóan a direkt tőkésítés, maradványérték számítása nem vezetne valós eredményre, ennél fogva a forgalmi (piaci) értékbecslést célszerű figyelembe venni.

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

INGATLANOK VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ SZERINTI ADATAI:

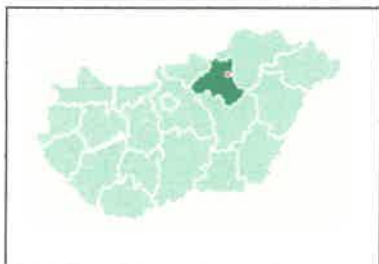




Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha m ²	AK		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		Meg- egyzés
	jel	műv ág					jel	műv ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9849/2	-	Kivett közút	-	0-0860	-	9849/2	-	Kivett közút	-	0-0807	-	Ivóvízbázis védterület 54887/2016 MVM ÉMÁSZ 66642/2012 1 m2 MVM ÉMÁSZ 58856/2012 418 m2 MVM ÉMÁSZ 81 m2 40269/2011	
9849/3	-	Kivett ékhely, iroda raktár	-	0-7258	-	9849/3	-	Kivett ékhely, iroda raktár	-	0-7375	-	Ivóvízbázis védterület 54888/2016 MVM ÉMÁSZ 58857/2012 120 m2	
9849/11	-	Kivett sajthaszn-út	-	0-1633	-	9849/11	-	Kivett sajthaszn-út	-	0-1614	-	Ivóvízbázis védterület 54886/2016 MVM ÉMÁSZ 170 m2 45100/2018 MVM ÉMÁSZ 816 m2 58855/2012 MVM ÉMÁSZ 324 m2 31981/2011	
9849/13	-	Kivett köz- út	-	0-1838	-	9849/13	-	Kivett közút	-	0-1793	-	MVM ÉMÁSZ 28 m2 45101/2018 MVM ÉMÁSZ 11 m2 66642/2012 MVM ÉMÁSZ 72 m2 58856/2012 MVM ÉMÁSZ 78 m2 40269/2011 MVM ÉMÁSZ 173 m2 33457/2018 Ivóvízbázis védterület 54887/2016	
Összesen:	-		-	1-1589	-				1-1589	-			

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. 47.5356° k. h. 20.2229°

Régió	Észak-Magyarország
Megye	Heves
Kistérség	Egri
Rang	megyeszékhely megyei jogú város
Terület	92,21 km ²
Népesség:	Összesen: 53 876 fő (2017. jan. 1.)
Népsűrűség:	590,83 fő/km ²



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 repülőkből 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 áruházzal. 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 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 átdiszklokáció 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 kötötték a telepet. Az ötvenes években az ÁVH őrizte, az öröket német juhászkutyákkal megerősített felvezetőkkel vitték a helyszínre. A kutyák kenneljei a gyár bejáratánál, a hegyoldalban voltak. A vízháztól tovább haladva mintegy 500 méterrel található a Berva-völgyi Cserkészpark, és a Bagolyvár cserkészház. A Bagolyvár a szocializmus idején részben vendégházként, részben munkásszállóként üzemelt. Itt vendégeskedett több alkalommal Urbach László híres motorversenyző és motorkonstruktőr is. Mindig a kor fura járműveivel érkezett, pl. BMW Isettával.

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

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

Az Érsekkert Eger legnagyobb parkja, melynek közepén az egykor a Bárány Uszodában állt szökőkút másolata látható. Északkeleti csücskében zenepavilon épült (itt nyaranta könnyű- és komolyzenei koncerteket adnak). Délnyugati részébe sportlétesítmények épültek – stadion, vívóklub, teniszkлуб és a Dr. Kemény Ferenc Sportcsarnok várja a mozogni 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 tízelembes épületekkel. Itt él Eger lakosságának körülbelül egyharmada. Három középiskolának is otthont ad, a Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Középiskolának, a Neumann János Középiskola és Kollégiumnak, valamint a Szent Lőrinc Vendéglátó és Idegenforgalmi Szakközép- és Szakmunkásképző Iskolának.

A **Hajdúhegy** az Almagyar-dombhoz hasonló jellegű, azzal ellentétes oldalon fekvő kertvárosi negyed, északi részében főleg emeletes házakkal.

A **Hatvani hóstya** a városrészt kettészeli a 25-ös főút, attól északra nagyrészt emeletes házak, délre inkább családi házak találhatók. Itt találjuk Eger egyetlen református templomát, valamint a városi stadiont.

Az Ipari park a rendszerváltoztatás óta lendületesen fejlődő terület Lajosvárostól keletre található. Számos multinacionális vállalat telepedett meg itt, sok száz munkahelyet biztosítva a környéken lakóknak.

Károlyváros Eger egyik nagyobb városrésze, a Belvárostól nyugatra fekszik. A 25-ös főút hosszanti irányban kettévágja. Itt található az egykori dohánygyár átalakításából született Agria Park Bevásárló- és Szórakoztató Központ, az Egészségügyi Szakközépiskola, valamint a Dobó István Laktanya. Emeletes és családi házak egyenlő arányban épültek erre a környékre. A Vörösmarty út és Barkóczy utca közé eső része Alsó-Károlyváros.

Lajosváros Eger déli városrésze, több középiskola (Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium; Egri Kereskedelmi, Mezőgazdasági, Vendéglátóipari Szakközép-, és Szakképző Iskola és Kollégium) és kollégium épült ide. Kertvárosi jellegű városrész a főút mentén sok emeletes házzal.

A **Maklári hóstya**, Tihamér a legtöbb új épülettel (nagyrészt társasházakkal) rendelkező városrész. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.

A **Pásztor-völgy** egy fiatal kertvárosi negyed Felnémet nyugati részén. A Pásztorvölgyi Általános Iskola és Gimnázium épületét Thoma Emőke tervezte.

Ráchehy A belváros északi határán fekvő városrész, hajdan az itt megtelepült rácok, azaz ortodox szerb és görög lakosság lakta. Legjelentősebb épülete a Rác templom

A **Rác hóstya** a Felsővárostól nyugatra fekszik, szintén kertváros. Déli részében borászatok épültek.

Szent Miklós-város A Széchenyi utca közúti részével párhuzamosan, attól Nyugatra fekvő keskeny sáv.

A **Szépasszony-völgyben** országos 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 - Eger, a Wikipédiából, a szabad lexikonból.

FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA:

A városrész belső szerkezetét az észak déli irányban elnyúló, Eger patakot kísérő völgyvonal határozza meg. A nyugati fő szerkezeti elem a Mátyás király út, a keleti meghatározó szerkezeti elem a Kistályai út. A nyugat és kelet irányú összekötést a területek között a Sas út és a Kőlyuk (2500 jelű összekötő út) utca jelenti, a két út egymástól megközelítően 1.700 m-re van. A déli iparterületre betelepült gazdasági szereplők között az együttműködés nem jellemző, nem nagyon alakult ki. A Faiskola út menti gazdasági területek között és a Kistályai út menti gazdasági területek között vagy nincs, vagy csak nagyon csekély a kapcsolat. A gazdasági résztvevők tevékenységei nem épülnek egymásra, nem egészítik ki egymást, az „ipari –parki működés” nem jellemző. Így a csak két útra korlátozódó átjárhatóságnak jelenleg még nincsen kedvezőtlen hatása. Az átjárhatóságot akadályozza a kelet – nyugati utak hiánya, a vasúti fővonal és a teherpályaudvar észak-déli jellege, az Eger patak északdéli vonala, valamint az Eger patak irányába lejtő terepadottság. A gazdasági terület déli helyzete kedvező az infrastrukturális kapcsolatok szempontjából, az M3-as autópálya irányából jelentkező ki és beszállítói forgalom elsőként a gazdasági területet találja meg. A város védett részei (lakóterületek településközponti részek) mentesülnek a teherforgalomból adódó nagyobb (por, rezgés, zaj, forgalmi intenzitás) terheléstől. A hivatásforgalom és a buszjáratok (helyi és helyközi viszonylatok) forgalma viszont jellemzően északról érkezik a két fő közlekedési tengelyen keresztül, Mátyás király úton és a Sas út – Kistályai úton. Buszjáratok a Faiskola utcán is közlekednek a felsővárosi TESCO irányába. A két vasútvonal közötti terület gazdasági célú igénybe vétele még nem valósult meg az

Az értékelt ingatlanrészek, a Kistályai út középső szakaszán NY-i irányba lecsatlakozó Kistályai köz mentén, az Eger patak hídján áthajtva (9849/13 hrsz. közút) a közvetlenül a patak mellett található a (9849/2 hrsz. közút), valamint a kiegészítésre kerülő iparterlep (9849/3 hrsz.) területét közrefogó (9849/11 hrsz. közút) ingatlanok változási vázrajz szerint megosztásra kerülő területek.

A helyszíni bejárás alapján megállapítható, hogy az értékelt területrészek, gyakorlatilag a kiegészítésre szánt 9849/3 hrsz-ú telephely kerítésvonalán belül fekszenek. A változási vázrajzon jelölt határvonal a jelenlegi állapothoz igazodik. A jelen lévő 9849/3 hrsz. ingatlan tulajdonos nyilatkozata alapján az értékelt ingatlanrészek, esetlegesen a környezetre veszélyes anyagok jelenlétéről, nincs tudomása. Az értékelésre történő megbízás, kizárólag a földterületre vonatkozik.

Az ingatlanrészekről döntő többségében csak a szemrevételezés útján beszerezhető információkat, ill. rendelkezésre álló dokumentumok adatait, valamint a terület szabályozási tervében foglalt előírásokat vettük figyelembe.

A megosztásra kerülő területek klasszikus beépíthetőségéről nem beszélhetünk, csupán a 9849/3 hrsz-ú telephelynek un. telekhatár rendezése hasznosítás jöhet szóba.

9849/2 hrsz. közút:

Teljes terjedelmében földút, mely cca 50 %-ban érintett a felszíni vizek partmenti sávja besorolással.

9849/11 hrsz. saját használatú út:

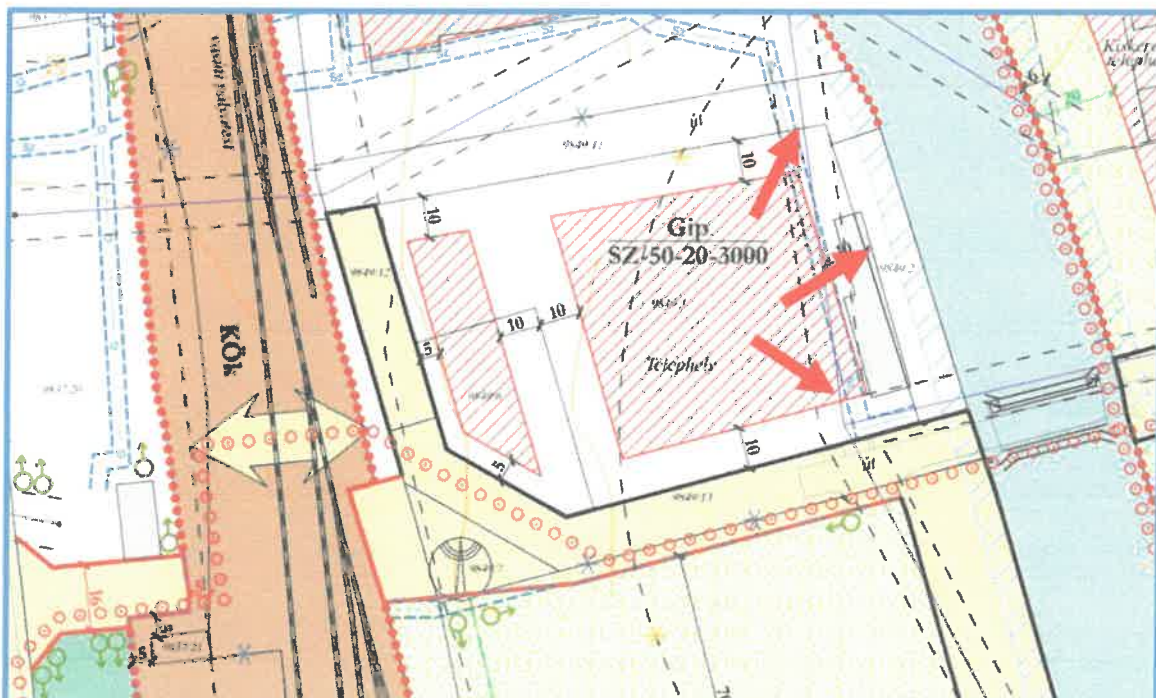
A ZF telephely belső út és térburkolattal együtt megépített, nehézgépjármű forgalom biztosítására.

Az értékel terület a szomszédos telephely felőli oldalán végi, cca 3 m szélességben rézsűs kialakítású, közműsatornával, valamint térvilágításhoz 4,2 fénypont magasságú kandeláber oszlopokkal van teletűzdelve.

9849/2 hrsz. közúttal történő csatlakozási pont előtt cca. 42 m-re a teljes szélességben földes kialakítású.

Ennek megfelelően a földmérő által készített változási vázrajz alapján a

- 9849/2 hrsz-ú ingatlanrész megosztott terület nagysága 53 m²
- 9849/11 hrsz-ú ingatlanrész megosztott terület nagysága 19 m²
- 9849/13 hrsz-ú ingatlanrész megosztott terület nagysága 45 m²
- mindösszesen 117 m²
- legkedvezőbb hasznosítása a 9849/3 telephelyhez történő összevonása



A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok korrekciójása (%) vizsgált ingatlanok fajlagos érték meghatározásához

Megnevezés:	1. minta	korr.	2. minta	korr.	3. minta	korr.	4. minta	korr.	5. minta	korr.
Fekvés	D-i városrész	-10	D.i csomópont	-20	Tárkányi u.	5	Tárkányi u.	5	Tárkányi u.	5
Terület m ²	6 089	-3	12 000	3	3 030	-6	4 470	-5	9 067	2
Közművek	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	közmű nélküli	0	összközműves	-7
Állapot	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0	beépítetlen	0
Kínálati ár(eFt)	89 000	-5	216 000	-5	31 815	-5	54 000	-5	108 800	-5
Fajlagos ár (Ft)	14 617		18 000		10 500		12 081		12 000	
Korrekció össz:		-18		-22		-6		-5		-5
Korr. fajlagos ár	11 986		14 040		9 870		11 477		11 400	

Átlagos fajlagos érték földterületre (Ft/m ²):	11 754
Korrekciós tényező	
Beépítésük korlátozott	-50%
Viszonyított területi arányok	20%
Összesen	-30%
A területrészek összesen (m ²)	117
Forgalmi értéke	962 679
Kerekítve	963 000 Ft
Fajlagos értéke (Ft/m ²)	8 231

A KIEGÉSZÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZÉRTÉKE

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével a 9849/3 hrsz-ú ingatlant kiegészítő, összesen 117 m² terület

forgalmi értéke 963.000,- Ft

fajlagos értéke: 8.231 Ft/m²

Eger, 2023. augusztus 11.

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31.
Nevjegyzék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30
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, 2023. augusztus 11.

Mellékletek: Fotódokumentáció
Változási vázrajz

MATINA FERENC
ingatlanok, gépek, eszközök
vagyonértékelése, közvetítése
3800 Püspökladány, Radnóti M. u. 31.
Névjegyék szám: 4/2007.
Adószám: 72706053-2-30

MELLÉKLETEK

SZEMLÉLTETŐ FOTÓ



A Kistályai-köz a Kistályai út felé



A Kistályai-köz nézete a 9849/3 hrsz előtt



A 9849/13 hrsz-re épített kerítésvonal



A 9849/2 hrsz között nézete



9849/3 túlépítés határvonala 9849/2 felé



A 9849/11 út-9849/3 hrsz telephely határvonala



Elfoglalt sáv a 9849/13 hrsz területéből



a 9849/2 hrsz területéből



Beépített terület a 9849/11 hrsz ingatlanból



