

**EGER. Szépasszony völgy – Kivett közterület.**

A becslés célja:

**Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.**

**Tartalomjegyzék**

**1. Előzmények**

Megbízás.

Az értébecslő feladata.

**2. Információk.**

**2.1 A vizsgálat lefolytatása.**

**3. Az ingatlan ismertetése.**

**3.1 Az ingatlan státusa.**

**3.2 Az ingatlan környezete.**

**4. A becslési módszerek.**

**5. A piaci (forgalmi) érték.**

**6. Az értébecslő nyilatkozata.**

A becslés fordulópontja:

**2016. 05. 18.**

Készült 3 példányban 5 oldallal.

BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 5/  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43

1/3. példány

Az anyagot összeállította – az értébecslést készítette: Sass Sándor

**1. Előzmények:**

- Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata.
- Címe: 3300. Eger, Dobó tér 2.

**1.1. Megbízás:**

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 7737/8. hrsz.-on felvett közterület ingatlan fajlagos piaci értékeinek meghatározása, írásos értébecslés formájában.

**1.2. A szakértő feladata:**

Ingatlan vagyon felmérése. Megbízó az ingatlan értékesítéséhez, vagy földhasználati jog értékének megállapításához **fajlagos értéket kért.**

**2. Információk:**

**2.1. A vizsgálat lefolytatása:**

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

Felhasználtam a saját tapasztalatomat, saját adatbázisomat és a Megbízó információit.

Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.

  
BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 5/  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43



## 3. Az ingatlan státusa:

2016.04.01-i tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Szépasszony völgy.
Helyrajzi szám:	77337/8
Megnevezése:	Kivett közterület.
Terület:	38.243 m <sup>2</sup> ...
Tulajdonos (ok):	Megbízó...
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.


## Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:

A helyszín Eger, Szépasszony völgy – belterület. A város felől a Köu-5a jelzésű közúton érkezve a gépjármű forgalmat szabályozó sorompót elhagyva balra szemben láthatók vendéglő, mellette egy másik vendéglő, fogadó épületeinek bejáratí homlokzatai, ezek előtt térburkolattal ellátott vendég teraszok, és gk. parkolók.

A vizsgált 7737/8 hrsz. Kpi-03a-Hv besorolású ingatlan a valóságban az épületek feletti partos, meredek fás bokros, talajfogó, víztartó, - más célra nem hasznosítható terület. Az itt érintett földrészletek értékeit a № 1. táblázatban részletezem.

## Az utcai közművek: Birtokon belül...

- Víz- hálózatról.
- Villany-hálózati 230V.
- Szennyvíz.

  
BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 5/  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43

## 4. A szakértői módszerek leírása:

## Piaci (forgalmi) érték megállapításának módszere:

## OMV (Open Market Value)

Piaci megközelítés – olyan eljárások sora, amelyek során az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra. Ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységet használ, és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat és összehasonlított tulajdonok eladási áaira.

## 5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

N<sup>o</sup>1 Tábla:

Összehasonlító adatok értékével: A 7737/8 hrsz. fás – bokros részre.

közterület értéke.

Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m <sup>2</sup>	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	Javasolt érték Ft/m <sup>2</sup>
Tulipánkert.	0.50	3.217	8.500.000	2.640	<b>1.320</b>
Fertő dűlő.	0.80	6.000	6.000.000	1.000	<b>800</b>
Vécsey u.	0.50	4.850	11.500.000	2.370	<b>1.185</b>
Ceglédi dűlő.	2.50	2.816	800.000	284	<b>710</b>
Kistályai u.	0.70	2.470	3.500.000	1.420	<b>990</b>
Piaci árcentrum:					<b>1.000</b>
Piaci tényező				+0 %	
Beépítettsége:				+0 %	
Alternatív használhatósági hiányosságok.				+0 %	
Korrektíós szorzó összesen:				+0 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				1.000	
<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>1.000</b>	
<b>Piaci fajlagos érték kerekítve:</b>					<b>1.000.-Ft/m<sup>2</sup></b>

BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 5/  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43





**BRILLANT-KFT**

Ikt.sz: B.333-07/16

**Eger, Szépasszony völgy - Hrsz: 7737/8. Kivett közterület.**

**Sass Sándor értébecslő.**

**Az értébecslő nyilatkozata:**

**Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értéke:**

**Összesen:**

**No 1 érték: 1.000.-Ft/m2**

**A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!**

**Az értébecslésnél az óvatosság elvét követtem.**

Ezt a megállapítást 1 évig tartom fenn.

Ezt a szakvéleményt újból, vagy más célra felhasználni csak írásos engedélyem esetén lehet.

**BRILLANT-SHOP Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

**1201. Budapest. Baross u. 5/a.**

**Cg: 01-09-873848**

**Adószám: 13799669-2-43**

**[brillantsass@gmail.com](mailto:brillantsass@gmail.com) Tel: 30/ 96 36 754 - 30/ 282 08 98**

Eger, 2016.05.18.

BRILLANT-SHOP KFT.  
1201. Budapest, Baross u. 5/a.  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43

  
Sass Sándor

**BRILLANT-KFT**

**1201. Budapest-Baross u.5/A.**

**► [brillantsass@gmail.com](mailto:brillantsass@gmail.com) ◀**



Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 3

Nem biteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/29896/2016

2016.05.04

EGER

Szektor : 53

Belterület 7737/8 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

- | TÁBLA  |       |  |         |            |                  |
|--|-------|--|---------|------------|------------------|
| 1. Az ingatlan adatai:   |       |  | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
| alrészlet adatok   |       |  | ha m2   | k.fill.    | ter. kat.jöv.    |
| megjelölési ág/kivett megnevezés/                              | min.o |  | ha m2   | k.fill.    | ha m2 k.fill.    |
| <hr/>  |       |  |         |            |                  |
| Kivett közút és nyilvános illemlhely                           | 0     |  | 3.8243  | 0.00       |                  |
| 9. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02                        |       |  |         |            |                  |
| Alrészlet és területváltás digitális térképátalakítás folytán. |       |  |         |            |                  |

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40029/1990.11.02  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02  
jogállás: tulajdonos  
név: EGER MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3300 EGER Dobó tér 2  
törzsszám: 15379841

## ULRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5670/1978.10.03  
Szenyvízvezetési szolgalmi jog  
jogosult:  
név: HEVES MEGYEI VÍZMŰ VÁLLALAT törzsszám: 10018060  
cím : 3300 EGER Hadnagy utca 2
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 428/1997.07.16  
Önálló szöveges bejegyzés i/1 szomsz. ingatlanból 79 m2. vétel jogcímén beolvadt a 7771 hrsz-ba.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 865/1999.12.08  
Önálló szöveges bejegyzés a 7737/8.hrsz-u ingatlan területe 4-4055 m2-ről 4-3835 m2-re változott, eladva 220 m2 terület eladva a 7737/7.hrsz-u ingatlanhoz.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 787/2001.08.22  
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területét 4.3835 m2-ről 4.3772 m2-re csökkentette 7771 helyrajzi számú ingatlan javára.

**Folytatás a következő lapon**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29896/2016

2016.05.04

EGER

Szektor : 53

Belterület 7737/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 46411/2002.09.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területét 4.3772 m<sup>2</sup>-ről 4.3835 m<sup>2</sup> növelttem a 7771 helyrajzi számú ingatlan terhére eredeti állapot visszaállítása jogcímén.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 44844/2004.09.24

Önálló szöveges bejegyzés a vázrajzon megjelölt 63 m<sup>2</sup> nagyságú terület megnevezését közút-ról pince előtér-re változtattam, majd vétel jogcímén összevontam az egri 7771 helyrajzi számú ingatlannal.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 50307/2008.09.03

Önálló szöveges bejegyzés a 7737/8 hrsz-ú ingatlan területe 4 ha 1854 négyzetméterről - 3611 négyzetméterrel - 3 ha 8243 négyzetméterre csökkent, a terület vétel jogcímén a 7737/5 hrsz-ú ingatlan területébe olvadt be.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 50307/2008.09.03

Gázvezetési szolgalmi jog  
1185/2/1986.04.29 rangsorban átjegyezve a III/2. sorszám alól, a változási vázrajz szerinti 4251 négyzetméter területre, a szolgalmi terjedelmének módosítása során a jogutódlást figyelembe véve.

jogosult:

név: TIGÁZ-DSO FŐLÉGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430  
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 36550/2009.04.03

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezését közútról, közút és nyilvános WC-re változtattam.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 32961/2010.01.25

eredeti határozat: 32740/2010.01.25

Vezeték jog

A vázrajzon és a területkimutatásban meghatározott 1630 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 54618/2012.07.20

Vezeték jog

129 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29896/2016

2016.05.04

EGER

Szektor : 53

Belterület 7737/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 55390/2012.08.01

VezetékJog

343 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

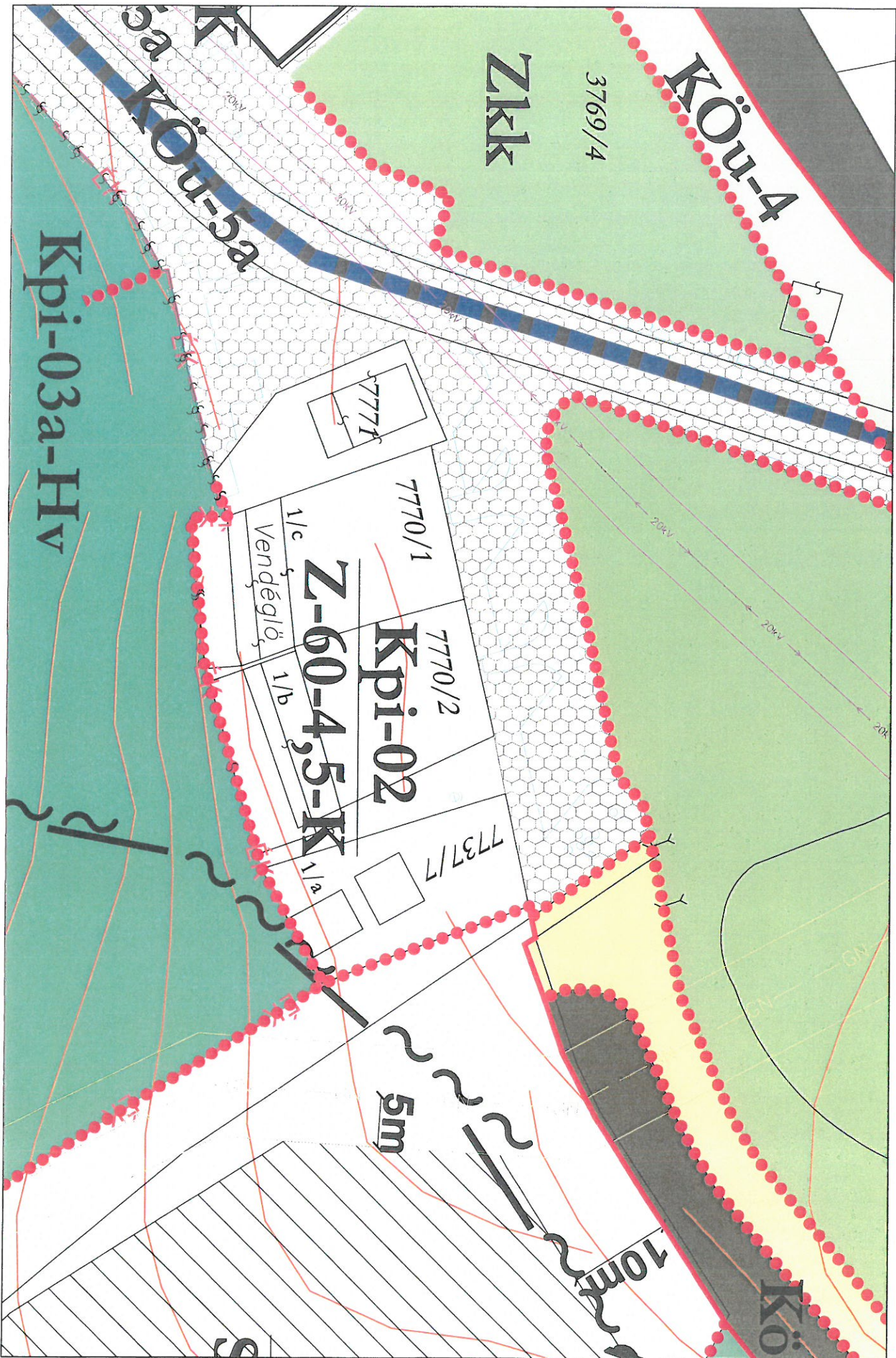
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap











Egri Körzeti Földhivatal  
Eger  
3301 Eger, Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

# Térképmásolat

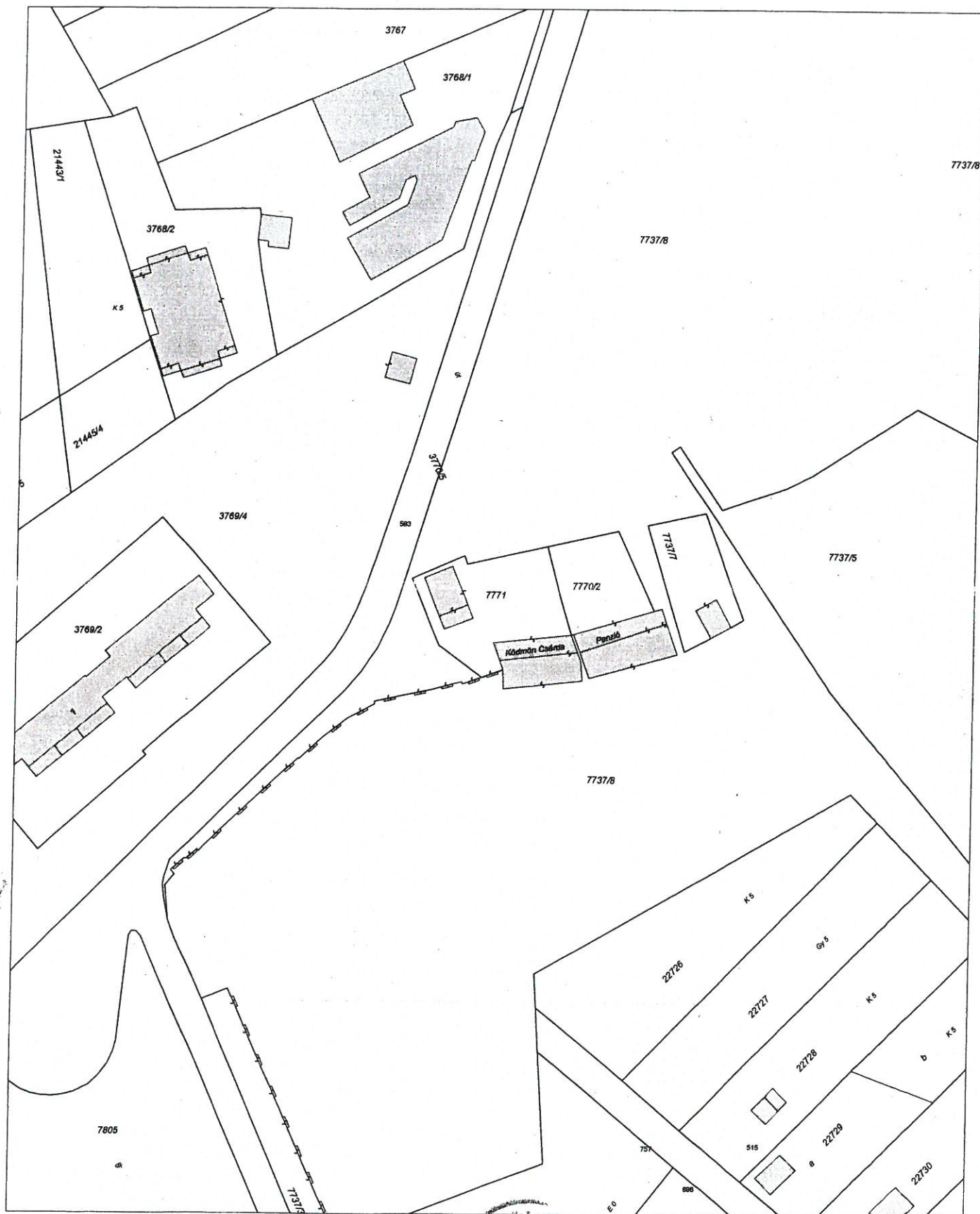
Iktatószám: 10/966/2011

Szelvényszám: 77-213-212

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOV

EGER, belterület 7771



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Eger, 2011. július 27.



Kali Csongor