

	Értékelendő ingatlan	1. számú ingatlan	2. számú ingatlan	3. számú ingatlan
Település neve/ utca/házzsám/ adat forrása/ telek alapterület	Eger, belterület 11589/1 hrsz (Nagy Eged utca) Telek: 1929 m ²	Eger, Almagyar Telek:2200 m ²	Eger, Almagyar Telek:1800 m ²	Eger, Külsősor utca Telek:2300.m ²
Villanyoszlopok telken belül, közművesítetlen telek minősítés / Korrekcio		Jobb adat -10%	Jobb adat -10%	Jobb adat -10%
Környezeti /index minősítés/ korrekcio		Hasonló 0%	Hasonló 0%	Hasonló 0%
Telekadottság /index/minősítés Erősen emelkedős felszínű, rendezetlen telekhatárok, jelenleg nem építési telek		Jobb adat -10%	Jobb adat -10%	Jobb adat -10%
Minőségi index Minősítés / Korrekcio		Jobb adat -5% Kínálati adat: -10%	Jobb adat -5% Kínálati adat: -10%	Jobb adat -5%
Eladási ár		9.000 Eft	5.940 Eft	4.000 Eft
Fajlagos alapterületi ár Ft/m ²		4.090 Ft/m ²	3.300 Ft/m ²	1.739 Ft/m ²
Összehasonlító korrekcio összesen		-35%	-35%	-25%
Korrigált fajlagos alapterületi ár Ft/m ²		2.659 Ft/m ²	2.145 Ft/m ²	1.304 Ft/m ²

2. számú táblázat: érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

É R T É K E L É S I S Z Á K V É L E M É N Y

A kínálati adatoknál összességében 35 %-os értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe a következőket:

- az értékelendő ingatlan nem építési teleknek minősül, jelenleg kivett közterület,
- ÉK-i irányba erősen emelkedős felszínű,
- közművesítetlen,
- az ingatlanon a 220 V-os feszültségű áram oszlopai és vezetékhálózata került elhelyezésre,
- A telekhatárok rendezetlenek, de az ingatlan nyugati telekhatára és a térképmásolaton látható szaggatott vonal mentén építkezés miatt elkerített. A 11588 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa(i) szintén lekerített(ek) az értékelendő ingatlanból egy területet, melyet kertként és gépjármű bejárásként használ(nak). A gépjármű bejárat viszont nincs lekerítve.

Ezek alapján a vizsgált ingatlan alapterületre vetített korrigált fajlagos értéke:

*Módosított fajlagos alapérték ≈ 2.036 .- kerekítve **2.000.- Ft/m²***

Az Eger 11589/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi érték számítása:

$2.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1929 \text{ m}^2 \approx 3.858.000$.- kerekítve **3.900.000.- Ft.**

A fentiek eredményeként az Eger 11589/1 helyrajzi számú a természetben 3300 Eger, Nagy Eged utca 11589/1 hrsz. alatt található ingatlan, per-, igény és tehermentes becsült forgalmi értékét:

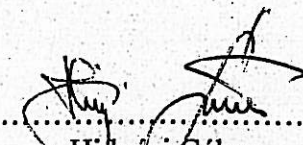
3.900.000. Ft.-

azaz Hárommillió-kilencszázezer forint összegben határoztuk meg.

Füzesabony, 2011. július 31.

Készítette:

FÜZES-HID BT.
3390 Füzesabony, Felszabadulás u. 12.
Adósz.: 22397447-1-10
Számlasz.: 10403507-00016589-00000007


Hidvégi Gábor
jogi szakokleveles agrármérnök
ingatlan-értékbecslő
Eng. Sz.: B/11/67/1996

Kapják:

1. pld./ Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Gazdasági Iroda
Vagyongazdálkodási Csoport 3300 Eger, Dobó tér 2.
2. pld./ FÜZES-HID BT. 3390 Füzesabony, Felszabadulás u.12.

É R T É K E L É S I S Z A K V É L E M É N Y

FÜZES-HID BT. 3390 FÜZESABONY, FELSZABADULÁS U. 12.

A KÖRNYEZET FAJLAGOS ÁRAI

Összehasonlító adatok építési telek besorolású földterületre:

Helyszín	terület m ²	ajánlati ár Ft	Jellemző tulajdonság	korrr.szorzó	javasol érték Ft/m ²
Egri Csillagok u.	693	11 000 000	bontandó házzal	1,00	15 873
Almagyar-domb	201	7 300 000	összközműves	0,50	18 159
Faggyas u.	660	12 900 000	összközműves	0,80	15 636
Almagyar-domb	201	6 990 000	összközműves	0,50	17 388
Almagyar-domb	265	7 790 000	összközműves	0,60	17 638
Átlagos érték	3 449	64 600 000			16 939

Földterület:

korrr. fajl. érték

jav. forg. ért.

korrekciós szorzó kínálati ár -10%
 nem építési terület -25%
 elhanyagolt, meredek terület -25%
 közművesítettlen -5%
 talajszerkezeti adottságok -25%
 gazdasági körülmény -90%
 korrekciós szorzó: -90%
 Javasolt fajlagos érték (Ft/m²):
 Kerekítve:

1 694 Ft

1700 Ft/m²

Területe (m²): 1 929
 Az ingatlan értéke:

3 267 509


AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembevételével az ingatlan fajlagos értékét

1.700,- Ft/m²

összeben határozom meg.

Eger, 2011. szeptember 07.


 Matina Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő

3. Az ingatlan ismertetése:

3.1. Az ingatlan státusa a 2011.08.03.án kiállított tul.lap másolata szerint:

Fellelhető:	Eger belterület
Helyrajzi szám:	11589/1
Megnevezése:	Kivett közterület
Tulajdonos neve:	Megbízó
Területe összesen:	1.929m ²
Terhelés, tilalom:	Tul.lap szerint.

3.2. Az ingatlan fekvése, környezete

.Eger belterületén a Vécseyvölgy városrészként ismert helyen fekszik, a Vécseyvölgy útról felkanyarodó és arra visszatérő Nagy.Eged utcában. Az utca burkolt közművesített, kertes családi házakkal beépített övezet, a belvárostól és közintézményektől viszonylag távoli.

A helyi járatú autóbusz közlekedés városias, jól szervezett.

A korábban komoly gondot okozó csapadékvíz elvezetését a város megoldotta.

A vizsgált ingatlan az érvényes szabályozási terv szerint nem minősül önálló építési teleknek adottságai egyébként sem teszik lehetővé.

A földrészlet kizárólag a Nagy-Eged utcából járható be a telek egy gépjármű behajtását biztosító szélességű „nyelén”.



Extra Sansz
Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. John Ferenc u. 7.

Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2

Eger, Nagy-Eged u. 11589/1 hrsz. kivett közterület ingatlan értékbecslése.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2011-11-02

A változási vázrajz szerint a telekhatár rendezések az alábbi módon történhetnek:

A teleknyél É-i határvonala a Nagy Attila tulajdonában lévő 11589/2 hrsz.-ú telekkel határos, csatolandó 698m². A változás az egységes jószágtest bejárhatóságát jogilag is tisztázná, ezért ez fontos érdek lehet. Jelentős értéket csak a bejárást biztosító kb.558m² rész jelent, az ezt meghaladó kb.140m² használhatatlansága okán jelentéktelenebb.

További 705m² a birtoktest belsejében a 11590 hrsz. lakóház, udvar ingatlan kertjének D-DK.i részével határos, ahhoz csatolható. Tulajdonosai néhai Tóth Ferenc örökösei.

A lakóházhoz tartozó eredeti teleknagyság önmagában is megfelel a helyben kialakult méretnek, a kiegészítés csupán a kert méretét növeli, ám kertként nem értékelhető, mert a **terület meredek, partos, gondozatlan, elvadult cserjés, bokros, fás bejárhatatlan, használhatatlan.**

Ugyanez vonatkozik a Juhász Róbert 11587 hrsz.-u ingatlanához csatolandó 108m², és a Farkas Mihály 11588 hrsz.-u ingatlanának kerti része felé csatolandó kb.105m² részekre is. Farkas Mihály telkének udvarbelsőjéből az utcafrontra vezető „nyél” kb. 313m² Nagy Attila esetéhez hasonlóan a bejárást érintő jogi helyzetet rendezné, így ez is fontos érdek lehet.

Egyértelműen kijelenthető, hogy a jelenlegi helyzet megváltoztatása szükséges, a tervezett változás tiszta helyzetet teremtené, ami érdeke a Megbízónak és szomszéd tulajdonosoknak is.

A Megbízó egyik kérdésére válaszolom, hogy az anyagi igazságosságot szolgálva a négy különböző részre osztott területekre különböző árakkal kell számolni, Nagy Attila és Farkas Mihály birtokaihoz csatolandó telekrészek esetében arányosan még külön is szükséges differenciálni.



Extra Sansz
Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 2390 Eger, Trinitáris u. 2

4. A szakértői módszerek leírása**A 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

Összehasonlító adatok értékeivel a tényleges használatra alkalmas telekrészekre:					
EGER hrsz.	Idő	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
2/20	2008	195	600.000	3.077	
2662	2008	499	1.400.000	2.800	
10538/1	2008	2375	4.215.000	1.775	
11998	2008	963	4.723.000	4.900	
Piaci árcentrum:				3.138 Ft/m2	3.138 Ft/m2
Korrekciós tényezők: adottságok, alternatívák				- 12%	
Jelenlegi piaci tényező				- 8%	
Korrekciós szorzó összesen:				- 20%	2.510Ft/m2
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					2.510Ft/m2
Piaci érték kerekítve					2.510Ft/m2

Összehasonlító adatok értékeivel a tényleges használatra nem alkalmas telekrészekre:					
EGER hrsz.	Idő	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
2/20	2008	195	600.000	3.077	
2662	2008	499	1.400.000	2.800	
10538/1	2008	2375	4.215.000	1.775	
11998	2008	963	4.723.000	4.900	
Piaci árcentrum:				3.138 Ft/m2	3.138 Ft/m2
Korrekciós tényezők: adottságok, alternatívák				- 55%	
Korrekciós szorzó összesen:				- 55%	1.726Ft/m2
Figyelembe vehető fajlagos érték:					1.726Ft/m2
Piaci érték kerekítve:					1.726Ft/m2

 **Extra Sansz** Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Adószám: 14285932-2-10
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. János Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Triánfőrs u. 2.

Eger, Nagy-Eged u. 11589/1 hrsz. kivett közterület ingatlan értékbecslése.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2011-11-02

Az értékbecslő válasza:

NÉV:	Csatolandó terület	Fajlagos ár (nettó)	Ár (nettó)
Nagy Attila	Használható: 558m2	2.510Ft/m2	1.400.580Ft
	Nem hasznos: 140m2	1.726Ft/m2	241.640Ft
Összesen:			1.642.220Ft

NÉV:	Csatolandó terület	Fajlagos ár (nettó)	Ár (nettó)
Farkas Mihály	Használható: 313m2	2.510Ft/m2	785.630Ft
	Nem hasznos: 105m2	1.726Ft/m2	181.230Ft
Összesen:			966.860Ft

NÉV:	Csatolandó terület	Fajlagos ár (nettó)	Ár (nettó)
Juhász Róbert	108m2	1.726Ft/m2	186.408Ft
Nhi.Tóth Ferenc	705m2	1.726Ft/m2	1.216.830Ft
örökösei			
Megbízó bevétele			4.012.318 Ft
összesen:			

Ezt a megállapítást 1 évig tartom fenn.

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



Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

**Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.**

3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Sass Sándor

Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 14285932-2-13

Eger, 2011-09-28