



## Tartalomjegyzék

1. Előzmények  
Megbízás.  
Az értékbecslő feladata.
2. Információk.
  - 2.1 A vizsgálat lefolytatása.
3. Az ingatlan ismertetése.
  - 3.1 Az ingatlan státusza.
  - 3.2 Az ingatlan környezete.
4. A becslési módszerek.
5. A piaci (forgalmi) érték.
6. Az értékbecslő nyilatkozata.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Maklári u. 119. Utcafronti kép...

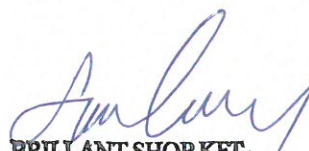
A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 08. 26.

Készült 3 példányban 5 oldallal.

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

1/3. példány

Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor

## 1. Előzmények:

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

## 1.1. Megbízás:

A Maklári u. 119. sz. alatti ingatlan épülete, 5916 hrsz. jogcím nélkül ráépült 5917 hrsz kivett árok egy részére. A földhasználat értékének kiszámításához szükséges az érintett területre vonatkoztatott ingatlan fajlagos piaci értékeinek meghatározása, írásos értébecslés formájában.

## 1.2. A szakértő feladata:

Ingatlan vagyon felmérése. Megbízó az ingatlan vételár megállapításához **fajlagos értéket kért.**

## 2. Információk:

## 2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése véget 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.






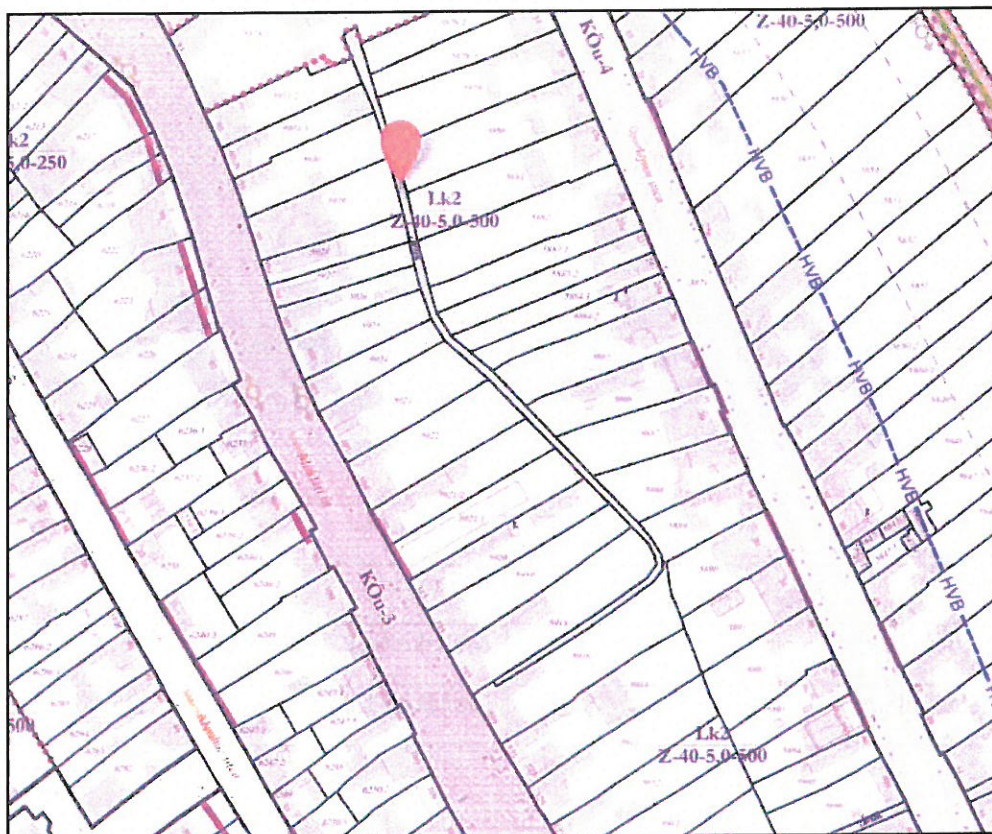
3. Az ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Maklári u. 119.
Helyrajzi szám:	5917
Megnevezése:	Kivett árok.
Terület:	645 m2.
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



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



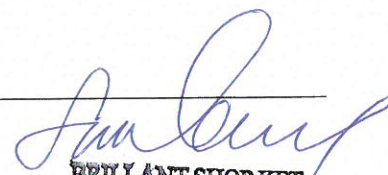
BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 5/a  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43

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.

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

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:



N<sup>o</sup>1 Tábla:

Összehasonlító adatok értékével:

Eger. 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>
Tihamér	0.70	236	3.200.000	13.560	9.452
Maklári u.	0.70	966	15.900.000	16.460	11.522
Agyagos u.	0.70	400	9.800.000	24.500	17.150
Piaci árcentrum:					12.708
Piaci tényező				- 40%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				-20 %	
Speciális körülmények:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				-60 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				5.083	
Terület m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
Fajlagos piaci érték kerekítve:					5.100.-Ft/m <sup>2</sup>

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értékét:

Összesen.

5.100.-Ft

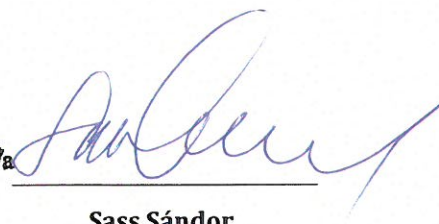
A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Ezt a megállapítást 1 évig tartom fenn.

  
BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 5/A.  
Cg. 01-09-873848  
T: +36-1-3730660, 2-42

**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: 20/ 282 08 98**

Eger, 2019. 08. 26.

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