

BRILLANT•KFT**Eger – Kistályai u. Hrsz: 0640/3 Kivett saját használatú út.****Sass Sándor értékbecslő.**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Kistályai u. Kivett saját használatú út.
A becslés célja:
**Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.**
A becslés fordulópontja:
2024. 11. 29.
Készült 2 példányban 8 oldallal.
1/1. példány
Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor

Tartalomjegyzék

1. Értékelési tanúsítvány
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 értékbecslő nyilatkozata.

BRILLANT•KFT**2363 Felsőpakony, Vecsési dűlő 14.****► brillantsass@gmail.com ◀**

1.

Értékelési tanúsítvány

1. Az értékelés tárgya:

Eger, Kistályai u. – 0640/3 hrsz. Kivett saját használatú út ingatlan fajlagos piaci értékét állapítottam meg.

2. Megbízó:

Mirkóczki Sándor

3. Megbízott:

BRILLANT•SHOP Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2363 Felsőpakony, Vecsési dűlő 14.

Cg: 13-09-206322

Adószám: 13799669-2-13

brillantsass@gmail.com Tel: 20/ 282 08 98

4. Helyszíni szemle időpontja:

2024. 04. 02.

5. Megbízás célja:

A piaci érték – egy esetleges értékesítés, vagy jogcímek átadása kapcsán - az ár vagy az érték megállapításánál alapinformációként kezelhető.

6. Az értékelés alapja:

Az értékelés a ►piaci érték◀ meghatározása alapján történt. Az alkalmazott módszer fejezi ki leginkább a területi elhelyezkedésből, megközelíthetőségből, hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását, és mindehhez megbízható és elegendő összehasonlító adatok álltak rendelkezésemre.

A jelenlegi használatnak megfelelő piaci értéket határoztam meg, változatlan funkció feltételezése mellett. OMV (Open Market Value)

Piaci érték definíciója:

„Az a legvalószínűbb ár, melyet egy bizonyos időpontban készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon olyan körülmények között, amelynek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásából cselekvő eladó és vevő között jön létre.”

(American Institute of Real Estate Appraisers – Ingatlanértékelési Kézikönyv-1989.)



7. Az értékelési munkára vonatkozó információk és feltételek:

- Az értékelés során az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a **TEGOVA** vagyonértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- A Megbízó az ingatlanról pontos felvilágosítást adott és az értébecsléshez szükséges információkat rendelkezésemre bocsátotta.
- A munka során a felhasznált területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak, és helytállóak.
- Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésemre bocsátott adatok, valamint dokumentációk és információk alapján készítettem el.
- Az értékelt ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapot, lapokat a Megbízó átadta, amelyek alapján ellenőriztem a jogállást és a tulajdoni viszonyokat. A tulajdoni lap, lapok másolatait mellékletként közlöm.
- Az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásom.
- Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.

8. Az értébecsléssel kapcsolatos feltételezések és korlátozások:

- **Az értékelést végző személyek** nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.
- Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.
- Feltételeztem, hogy a tulajdonjog eladható és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb más kötelezettség.
- Az értékelési munka során műszaki felmérést nem végeztem az nem is volt szükséges. A méretek és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptam.
- A vagyonértékelés mellékletként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Az értébecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes **tulajdonjog nettó értéke**.

9. Az értébecslő tanúsítványban való nyilatkozata:

Az Eger, Kistályai u. külterület– Hrsz: 0640/3 ingatlan becsült fajlagos piaci értéke:

1.137.-Ft/m²

10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:

Az értébecslés és az arról kiállított tanúsítvány a Megbízó által megjelölt célból készült és belső használatra szolgál. Nyilvánosságra hozása csak az értékelést végző előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2024. 11. 29.

értébecslő

2.

Információk:

2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

Jelen voltak: **EMJV képviselőiben: Takács László**

Megbízó képviselőiben: Domboróczky Miklós

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 ismertetése:

3.1. Az ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti (2024. 03. 28.)	adatok
Fellelhető:	Eger, külterület.
Helyrajzi szám:	0640/3
Megnevezése:	Kivett saját használatú út.
Terület:	619 m2. Az ügylet tárgya: Kb. 10 m2
Tulajdonos (ok):	Eger Megyei Jogú Város Eger, Dobó tér 2.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



3.2. Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:





A vizsgált ingatlan Eger külterületén, a Kistályai útról (A ZTF-el szemben) portalanított úton jól megközelíthető.

Ezt a terület az önkormányzat tulajdonában áll, és saját használatú út besorolású.

A 619 m²-ből kb. 10 m² érinti a megbízó által azóta már megvásárolt [REDACTED] hrsz. pince fölötti „Föld sapka” tető területet.

Megbízó tervezi, hogy a kimért földrészlet megvásárolja, a pincével összevonja. A kimérendő pince tető más célra nem alkalmas, de az összevonást követően egy független egységes ingatlan tulajdon jön létre.

Az utcai közművek:

- Villany-hálózati 230V



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 árait.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

5.

A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

N ^o 1 Tábla: Összehasonlító adatok értékével: 0640/3 hrsz.... Kistályai u.					
Eger. Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték. Ft/m ²
Ceglédi dűlő	1.30	930	650.000	700	910
Kistályai u.	1.30	896	575.000	641	833
Dónát tető	1.20	1.200	1.200.000	1000	1000
Fertő tető	1.00	904	1.260.000	1392	1392
Piaci ár centrum:					1034
Piaci mutató, keresleti mutató:				%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				- 5 %	
Speciális körülmények: Fekvése, megközelíthetősége:				+10 %	
Korrektációs szorzó összesen:				+ 5 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				1137	
Terület m²	619 m²			1137	703.803 .-Ft
Kerekítve:					704.000.-Ft



Korrektíós tényezők: ** indoklása:

Az értékelési táblázatban a „mankó adatok”- és a vizsgált ingatlan szerepelnek a mérleg egy-egy serpenyőjében, és az egymáshoz képesti fontos, alapvető tulajdonságok, adottságok (előnyösebb, hátrányosabb adottságok) közti különbségek adják az alkalmazott „összehasonlíthatósági szorzó” mértékét.

A piaci ár centrum eredményét már csak a vizsgált ingatlanra vonatkozó alapvető szempontok szerint szükséges korrigálni az éppen aktuális piaci viszonyok ismeretében.

A TEGOVA a becslési munka folyamán az értékecselőt az „óvatosság elvére” inti.

► Értékelési tanúsítvány 7. pont

6 Az értékecselő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értéke:

Összesen: Nettó: 1.137.-Ft/m²

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értékecselésnél az óvatosság elvét követtem.

Ezt a megállapítást 6 hónapig tartom fenn.

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

BRILLANT•SHOP Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2363 Felsőpakony, Vecsési dűlő 14.

Cg: 13-09-206312

Tel: 20 / 282 0898

Email: brillantsass@gmail.com

Eger, 2024. 11. 29.

Sass Sándor

