



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.

INGATLANÉRTÉKEBESZLÉS

EGER Kőporos - dűlő - „5” min.osztály - Kert...

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.

A becslés fordulópontja:

2024. 04. 08.

Készült 2 példányban 8 oldallal.

1/1. példány

Az anyagot összeállította – az értékebecslést készítette: Sass Sándor

1.

Értékelési tanúsítvány

1. **Az értékelés tárgya:** Eger, Kőporos - dűlő. Kert besorolású ingatlan fajlajos piaci értékét állapítottam meg.

2. **Megbízó:** Kovács Gábor

3. **Megbízott:**

BRILLANT•SHOP Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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 vagyoneértékelők által alapított szervezet, a **TEGOVA** vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- A Megbízó az ingatlanról pontos felvilágosítást adott és az értékbecsléshez 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 értékbecsléssel 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 méretekre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptam.
- A vagyoneértékelés mellékletként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes **tulajdonjog nettó értéke**.

9. Az értékbecslő tanúsítványban való nyilatkozata:

Az Eger, Kőporos dűlő – hrsz: 25404/22 Kert - ingatlan becsült fajlagos piaci értéke:

616.-Ft/m²**10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:**

Az értékbecslés 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 értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2024. 04. 08.

értékbecslő

2.

Információk

21. Avizsgálat lefolytatása:

22.

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

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

Megbízó: Rózsavölgyi Dénes megbízó képviselőiben.

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 (2020.10.16.)	adatok
Fellelhető:	Eger, – zártkert.
Helyrajzi szám:	25404/11//22
Megnevezése:	Kert...
Terület:	3917 m ² ...
Tulajdonos (ok):	Eger Megyei Jogú Város Eger, Dobó tér 2.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



3.2. Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



A délkeleti városrészen Egerből Ostoros felé haladva Található a Nagykőporos út, ismertebb nevén a kőporos pincesor. A kert a Gróf Buttlér Borászat birtok szomszédja. A terület kerítetlen, felszíne több törésben észak-keleti irányba erősen emelkedik.

A nagykőporos út frontján zöld partfal határolja.

A kerten található néhány idős gyümölcsfa,ogyoró, fenyőfa, továbbá két külön tulajdonban lévő tufa partfalba vágott borospince, melyeknek megközelítéséhez földhasználati jogok vannak bejegyezve.

A tulajdonos a megbízó pincészet.

A besorolás szerint pincés idegenforgalmi központok különleges területe elnevezésű övezet.

Ebben az övezetben elhelyezhetők a borfeldolgozás és bortárolás építményei pld. pinceépület és egyéb építmény, de csak a telekről nyíló pincéhez kapcsolódóan.

Legnagyobb beépítettség a felszínen 10%, a terepszint alatt 30%, legnagyobb építmény magasság 5.0m, kialakítható legkisebb telekterület 4.000m², legkisebb zöldfelület 50%.

Terepszint alá új pince elé új borház csak saját telken belül építhető.

Vendéglátás önálló építménye csak a borházhoz tartozó rendeltetési egységként létesíthető.

A közművesítés mértéke részleges lehet, ha a szennyvíz a közcatornába nem köthető be akkor zárt tárolót kell kialakítani.

Az övezet részletes szabályozását az Eger MJV. 53/2011(XI.25.) sz. önk. rend. tartalmazza

4. Aszakértő 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.

- Értékelési tanúsítvány 6. pont.

5.

Apiaci (forgalmi) érték megállapítása:

KERTEK,ZÁRTKERTEK PIACI KÍNÁATA:	Területm2	ajánlati ár	fajlagos érték	korrekció +-%	Javasolt érték
Kistályai u.és Ostorosi u. között mindkét irányból megközelíthető földúton	1.707	1.000.000Ft	586Ft/m2		586 Ft/m2
Vécsei u. a reptér közelében.	1.551	1.000.000Ft	645Ft/m2		645Ft/m2
Egertől 5 km-re zártkert.	1.350	1.000.000Ft	740Ft/m2		740Ft/m2
Ceglédi dűlő zártkert.	930	650.000Ft	700Ft/m2	Jobb fekvés, jobb megközelíthetőség +10%	770Ft/m2
Braun-völgy zártkert.	972	900.000Ft	926Ft/m2	Jobb fekvés, jobb megközelíthetőség +10%	1.018Ft/m2
Dónát tető zártkert.	1.200	1.200.000Ft	1.000Ft/m2		1.000Ft/m2
Bajusz-völgy zártkert.	900	990.000Ft	900Ft/m2	Jobb fekvés, jobb megközelíthetőség +10%	990Ft/m2
Összesen:					821Ft/m2

Piaci ár centrum:		821
Piaci mutató, keresleti mutató:	%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:	- 10%	
Speciális körülmények:	%	
Felszíni rehabilitáció:	-15%	
Korrekciós szorzó összesen:	-25%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve	616	
Terület m2	25404/22 hrsz:	3917 m2
Összesen:	Kerekítve:	
		616
		2.412.872.-Ft
		2.413.000.-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 értékesítőt az „óvatosság elvére” inti.

► Értékelési tanúsítvány 7. pont

6.

Az értékesítő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értéke:

Az ingatlan fajlagosvételárát 616 Ft/m² azaz Hatszáztizenhat Ft/m²

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értékelésnél 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.

Eger, 2024. 04. 08.

Sass Sándor