



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Vallon Richárd utca Hrsz: 2059/6. zöldséges pavilon alatti közterület.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2016.04.06.

Készült 3 példányban 7 oldallal.

1/3 sz. példány

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

Az anyagot összeállította: Sass Sándor

Az értékbecslést készítette: Sass Sándor

## Tartalomjegyzék

## 1. Előzmények

## Megbízás

## Az értébecslő feladata

## 2. Információk

## 2.1. A vizsgálat lefolytatása

## 3. Az ingatlan ismertetése

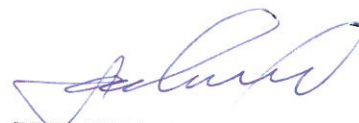
## 3.1. Az ingatlan státusa

## 3.2. Az ingatlan környezete

## 4. Az alkalmazható becslési módszerek leírása

## 5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása

## 6. Az értébecslő nyilatkozata



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

**1. Előzmények :**

- Megrendelő: Zakar Tamás
- Címe: 3300.Eger, Szálloda u.2. III/2.

**1.1. Megbízás :**

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 2059/6 hrsz.-on felvett ingatlan fajlagos piaci értékeinek meghatározása, írásos értébecslés formájában.

**1.2. A szakértő feladata:**

- Megbízó a vizsgált területen zöldséges pavilont működtet. Tervezi, hogy a működéshez szükséges területet a tulajdonostól megvásárolja, vételi ajánlatot tesz.
- Ehhez megfelelően kell a határokat, és az ajánlható vételárat meghatározni.
- Feladatom volt a földrészlet fajlagos értéknek megállapítása.

**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.

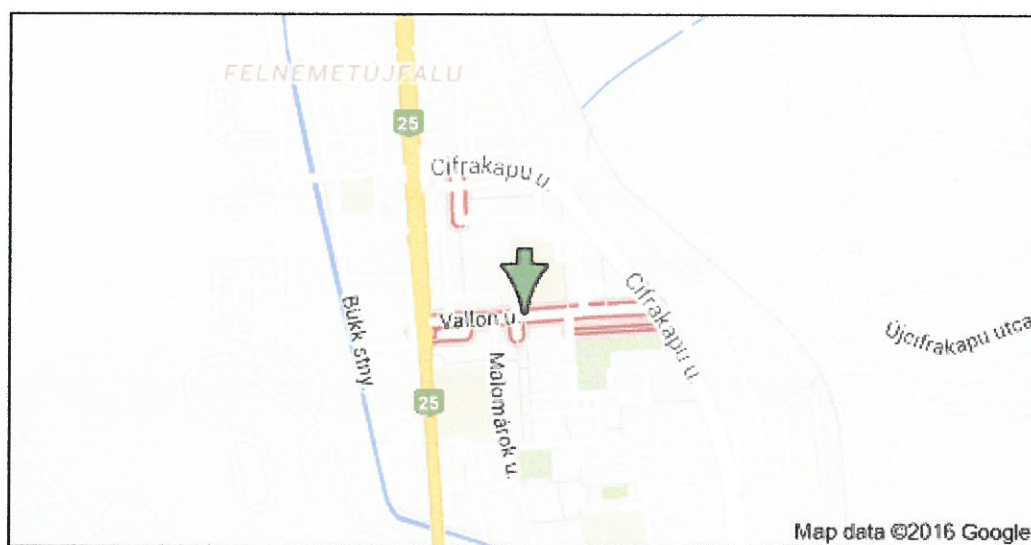
Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.



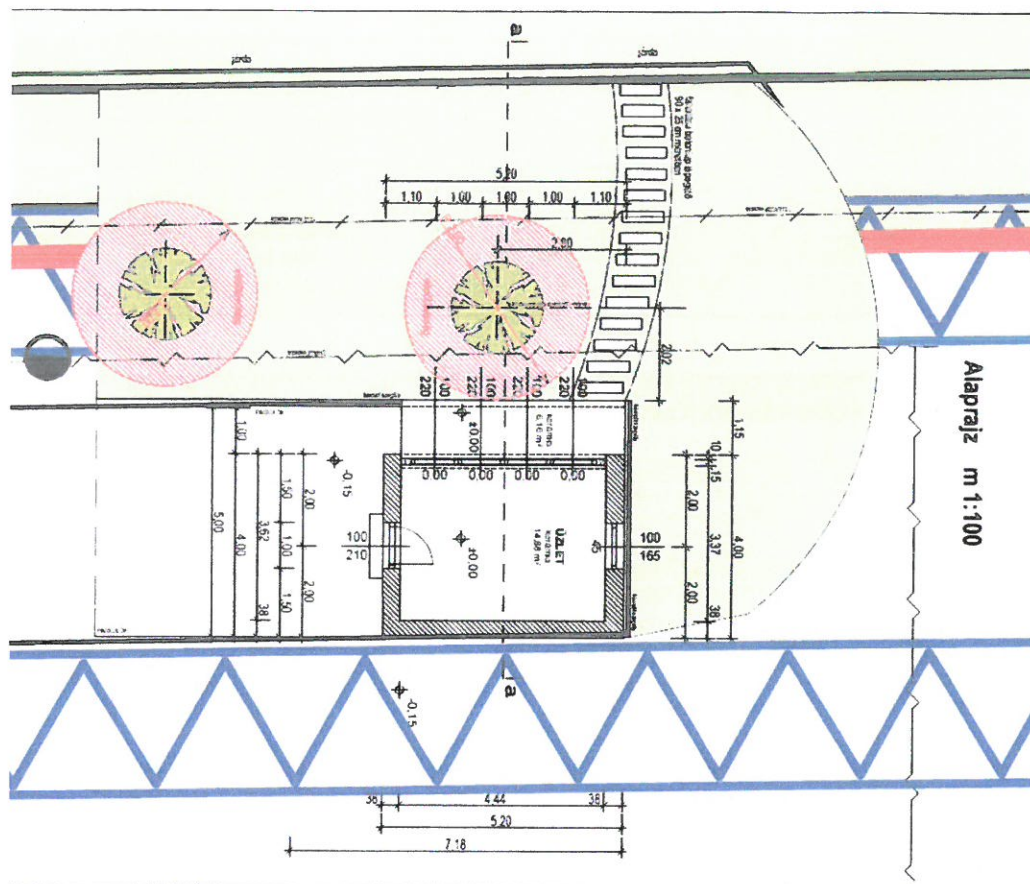
**3. Az ingatlan státusa:**

2015.05.11.-i tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, belterület. Vallon Richárd utca.
Helyrajzi szám:	2059/6
Megnevezése:	Kivett közterület.
Terület:	17.914 m <sup>2</sup> (Ebből a terv szerint 24 m <sup>2</sup> )
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. Lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul. Lap szerint.

**Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:**



*Sass Sándor*



1307/19

2059/6

5,2

4,0

2059/5

**Az utcai közművek:**

- Víz- hálózatról.
- Villany-hálózati 230V, hálózati.
- Szennyvíz- hálózatra kötve.
- Városi vezetékes gáz.

**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.



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



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

## Összehasonlító adatok értékével:

## E G E R 2059/6. Kivett közterület.

Saját adatbázisból.	Összehasonlíthatósági mutató	terület	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
8410	1.00	525m <sup>2</sup>	8.000.000Ft	15.240Ft/m <sup>2</sup>	15.240 Ft/m <sup>2</sup>
3188	1.00	726m <sup>2</sup>	10.000.000Ft	13.774Ft/m <sup>2</sup>	13.774 Ft/m <sup>2</sup>
6250/1	1.00	228m <sup>2</sup>	4.000.000Ft	17.544Ft/m <sup>2</sup>	17544 Ft/m <sup>2</sup>
Összesen:				46.558Ft/m <sup>2</sup>	
Piaci árcentrum:				15.519Ft/m <sup>2</sup>	
Piaci tényező				-10%	
Korrekciós szorzó összesen:				-10%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				13.970Ft/m <sup>2</sup>	
Beépített terület m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		13.970Ft/m <sup>2</sup>	
Fajlagos piaci érték kerekítve:					13.970 Ft/m <sup>2</sup>

## Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlanok aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott forgalmi értéke:

Fajlagosan:

13.970.-Ft/m<sup>2</sup>

A fenti táblázatokban részletesen kimutatott számok szerint javaslok megállapítani!

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 Tel: 30/ 96 36 754 - 30/ 282 08 98

Eger, 2016.04.06.

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

Sass Sándor