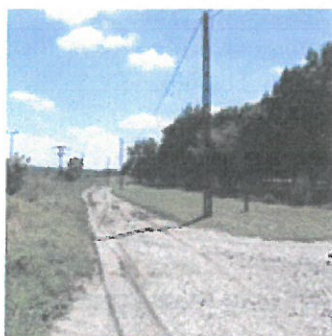


3. melléklet

**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.

EGER. Déli iparterület – 3 db. ingatlan – üzemterület és szántók.

A becslés célja:

Ingyatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2017. 11. 13.

Készült 2 példányban 9 oldallal.


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

1/2. példány

Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor



1.

Értékelési tanúsítvány

1. Az értékelés tárgya: Eger, Déli iparterület üzemterület és szántó ingatlanok piaci értékét állapítottam meg.
2. Megbízó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
3300. Eger, Dobó tér.2.
3. Megbízott: 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
4. Helyszíni szemle időpontja: 2017.08.07.
5. Megbízás célja:

Az értékelést az ingatlan vagyongazdálkodás stratégiájának kidolgozása céljából végeztem el. A piaci érték – egy esetleges értékesítés, vétel, vagy jogcímek átadása kapcsán - az ár vagy az érték megállapításánál alapinformációként kezelhető.

6. Az értékelés alapja:

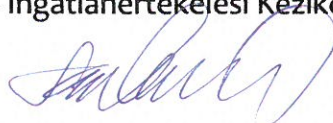
Az értékelés a ►piaci érték◄ meghatározása alapján történt. Az alkalmazott módszer fejezi ki leginkább a területi elhelyezkedésből, megközelíthetőségből, hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását, és mindehhez megbízható és elegendő összehasonlító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



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



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 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 értékelte 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 méretre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatóan tekintett forrásból kaptam.
- A vagyoneértékelés mellékletként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Az értébecslésben értékelte elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog nettó értéke.

9. Az értébecslő tanúsítványban való nyilatkozata:

Az Eger, külterület hrsz. 0717/1 üzemerület – 0717/2 éi 0699/4 szántó
ingatlanokból m2 terület összértéke:

Nettó:

A 6.-7. oldal táblázatok szerint.-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, 2017. 11. 13.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-4

Értébecslő



2.

Információk:

2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű külső 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:

2017.08.02.-i tulajdoni lap szerinti:	adatok
Fellelhető:	Eger, külterület.
Helyrajzi szám:	0699/4
Megnevezése:	Szántó.
Terület:	6 ha 1.521 m ²
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

2017.08.02.-i tulajdoni lap szerinti:	adatok
Fellelhető:	Eger, külterület.
Helyrajzi szám:	0717/2
Megnevezése:	Szántó.
Terület:	2ha 9.704 m ²
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/1
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43



2017.08.02.-i tulajdoni lap szerinti:	adatok
Fellelhető:	Eger, külterület.
Helyrajzi szám:	0717/1
Megnevezése:	Kivett üzem
Terület:	9.783 m ²
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

3.2. Az ingatlanok fekvése, fellelhetősége, környezete:

A becslés tárgya:

Eger külterületén, a déli ipartelepen, a Faiskola út folytatásában, a Kőlyuk úton keresztül vezető kivett saját használatú út mentén 3 külön hrsz.-on szereplő terület. A várost az autópályával összekötő gyorsforgalmú elkerülő közút nyomvonala, és gócpontjai kiépítéséhez ezen szakaszán szükséges területek – részek értékeinek meghatározása okán.

Környezetében termőföldek, betonkeverő üzem, és más vállalkozások telephelyei találhatók.

4.

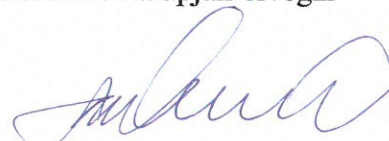
A szakértői módszerek leírása:

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.

- Értékelési tanúsítvány 6. pont.



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



4. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékeivel: Eger - külterület - 0717/1 hrsz. üzem terület.

EGER külterület Saját adatok.	Összehasonlíthatósági Mutató	Terület m2	Ár Mill.Ft	Fajlagos érték Ft/m2	Javasolt érték Ft/m2
Hrsz: 2/20	0.8	195	0.6	3.077	2.460
2662	0.8	499	1.4	2.800	2.240
10538/1	0.9	2.375	4.21	1.775	1.600
Piaci árcentrum:				Ft/m2	2.100Ft/m2
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				-5%	
A piaci mintákhoz viszonyított korrekció:				%	
Jó megközelíthetőség, kedvező fekvés:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				-5%	Ft/m2
Figyelembe vehető fajlagos érték: m2				1995Ft/m2	
Fajlagos piaci érték kerekítve:					1.995Ft/m2

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



Összehasonlító adatok értékeivel: Eger – kültérület – 0717/2 hrsz. szántó.

EGER kültérület Saját adatok.	Összehasonlíthatósági Mutató	Terület m ²	Ár Mill.Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték Ft/m ²
Ceglédi dűlő	1.0	930	0.65	700	700
Huszár kert	1.0	923	0.80	855	855
Kistályai u.	1.2	1.707	1.00	586	703
Piaci árcentrum:				Ft/m ²	753Ft/m ²
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				%	
A piaci mintákhoz viszonyított korrekció:				%	
Jó megközelíthetőség, kedvező fekvés:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				%	Ft/m ²
Figyelembe vehető fajlagos érték: m ²				753Ft/m ²	Ft
Fajlagos piaci érték kerekítve:					753Ft/m ²

Összehasonlító adatok értékeivel: Eger – kültérület – 0699/4 hrsz. szántó.

EGER kültérület Saját adatok.	Összehasonlíthatósági Mutató	Terület m ²	Ár Mill.Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték Ft/m ²
Ceglédi dűlő	1.0	930	0.65	700	700
Huszár kert	1.0	923	0.80	855	855
Kistályai u.	1.2	1.707	1.00	586	703
Piaci árcentrum:				Ft/m ²	753Ft/m ²
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				%	
A piaci mintákhoz viszonyított korrekció:				%	
Jó megközelíthetőség, kedvező fekvés:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				%	Ft/m ²
Figyelembe vehető fajlagos érték: m ²				753Ft/m ²	Ft
Fajlagos piaci érték kerekítve:					753Ft/m ²

BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a
Cg. 01-09-873848
Adószám: 12799669-2-43



6.

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott piaci értéke:

Nettó: **A fenti táblázatok szerint -Ft/m2**

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értékbecslésnél 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.

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, 2017. 11. 13.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg: 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

Sass Sándor

**0717/1 hrsz Kivett üzem.****0717/2 hrsz. Szántó.****0699/4 hrsz Szántó.**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2017. (II. 24.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott
Eger, Ká jelű út és környéke városrész Szabályozási Tervének kivonata**

