



## Tartalomjegyzék

## 1. Előzmények

## Megbízás.

Az értékbecslő feladata.

## 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.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

## EGER. Remenyik Zsigmond utcai garázssor vége.

## A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2018. 06. 01.

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 Remenyik Zsigmond utcai garázssor a 6916/8 hrsz-on felvéve szerepel. A Tévesztők köz felőli végén a 6916/10 hrsz-ú kivett közterület ingatlanból mintegy 26 m2 földrészlet hozzácsatolásával alkalmas lehet garázs ráépítésére.

A rendezés érdekében az érintett terület pontos kimérése, és földmérési vázrajz készítése is szükséges.

## 1.2. A szakértő feladata:

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

## 2. Információk:

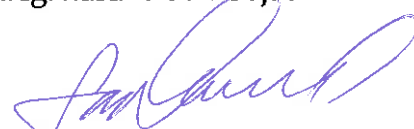
## 2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése 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.



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



## 3. Az ingatlan státusza:

Tulajdoni lap szerinti ( 2018.05.30.)	adatok
Fellelhető:	Eger, Belterület Remenyik Zs. utca
Helyrajzi szám:	6916/10
Megnevezése:	Kivett közterület.
Terület:	<b>Az ügylet tárgya: ~ 26 m2.</b>
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

## Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



Közművek: Városi összközműves.

#### 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.

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

N <sup>o</sup> 1 Tábla: Összehasonlító adatok értékeivel: A 6916/10 hrsz-ból 26 m2 telek rész...					
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>
Kálnoky u.	1.20	677	17.000.000	25.110	30.130
Gárdonyi u.3.	1.00	197	9.000.000	47.370	43.370
Kapás u.31.	1.30	552	12.000.000	21.740	28.260
Hatvani hóstya	1.00	590	17.900.000	30.340	30.340
Piaci árcentrum:					33.025
Piaci tényező: Kereslet-kínálat				+5%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság: garázs telek				-20%	
Speciális körülmények: A városon belüli fekvése, egyedisége:				%	
Korrektíós szorzó összesen:				-15%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				28.080	
<b>Terület m2</b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>			<b>28.080</b>	<b>730.080</b>
<b>Fajlagos piaci érték kerekítve:</b>					<b>28.100.-Ft/m2</b>



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



**Az értékbecselő nyilatkozata:**

**Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értékét:**

**Összesen.**

**28.100.-Ft/m2**

**A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!**

Ezt a megállapítást 1 évig tartom fenn.

**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, 2018. 06. 01.

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



**Sass Sándor**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy. Járási Hivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000531280/2018

2018.05.30

EGER

Szektor : 53

Belterület 6916/10 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill

alosztály adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.f.ill

. Kivett közterület

0

5623

0 00

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40029/1990.11.02

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992.04.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990.11.02

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44736/2011.06.16

Vezetékjog

186 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 65736/2012.11.22

Vezetékjog

714 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap