

2. melléklet



Tartalomjegyzék

1. Előzmények
Megbízás.
Az értékbecslő feladata.
2. Információk.
 - 2.1 A vizsgálat lefolytatása.
3. Az ingatlan ismertetése.
 - 3.1 Az ingatlan státusza.
 - 3.2 Az ingatlan környezete.
4. A becslési módszerek.
5. A piaci (forgalmi) érték.
6. Az értékbecslő nyilatkozata.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Donát utca vasúti átjáró előtti közút.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2018.08.06.

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 Donát utcában a 1978 hrsz-ú közút ingatlanból a megbízó mintegy 79m2 terület értékesítését tervezi az 5418 hrsz ingatlan tulajdonosának felajánlva.

1.2. A szakértő feladata:

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

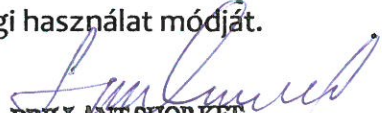
2. Információk:**2.1. A vizsgálat lefolytatása:**

A feladat teljesítése véget az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

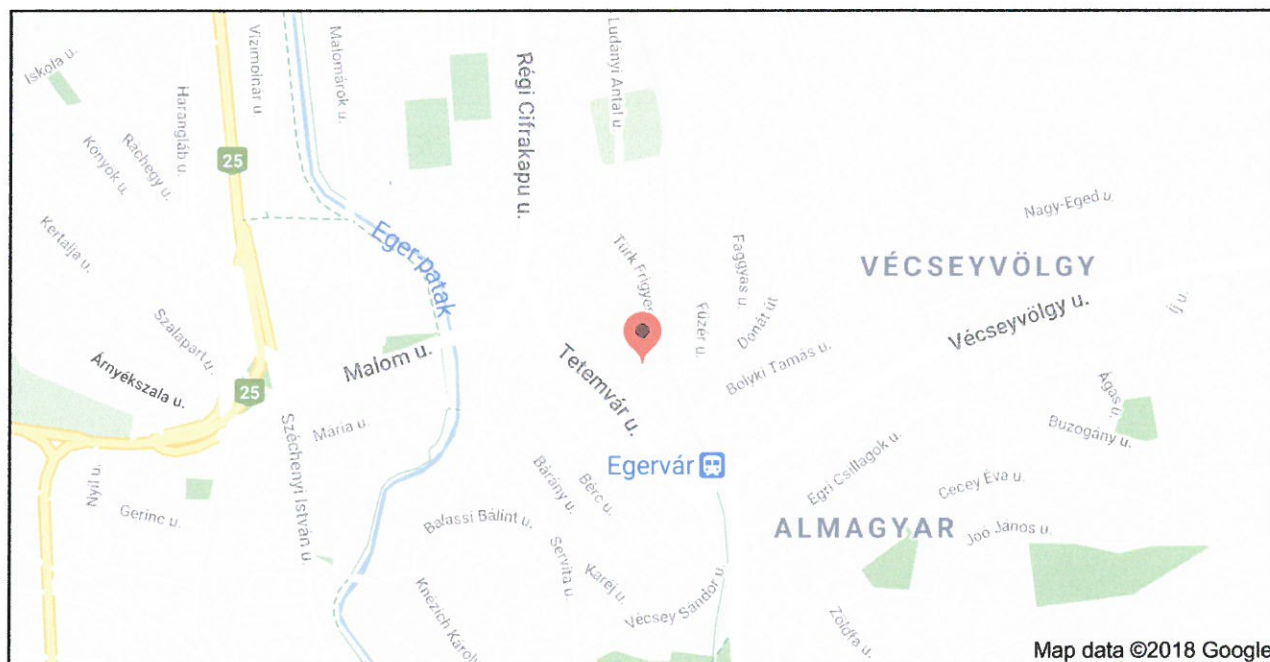
Felhasználtam a saját tapasztalatomat, saját adatbázisomat és a Megbízó információit.

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 státusa:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Donát utca.
Helyrajzi szám:	A 1978 hrsz-ból Csatolandó a 5418 hrsz-hez
Megnevezése:	Kivett közút.
Terület:	~ 79 m2.
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

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

- Víz- hálózatról.
- Villany-hálózati 230V.
- Szennyvíz.
- Gáz.

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

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°1 Tábla: Összehasonlító adatok értékelve:					
Eger. Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték Ft/m ²
Tihamér	1.00	236	3.200.000	13.560	13.560
Maklári u.	1.00	966	15.900.000	16.460	16.460
Felsőváros	1.00	1.000	17.000.000	17.000	17.000
Agyagos u.	1.00	400	9.800.000	24.500	24.500
Piaci árcentrum:					17.880
Piaci tényező				%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				%	
Speciális körülmények: Vasúti átjáró közelsége, forgalmas, zajos.				-15 %	
Korrekciós szorzó összesen:				-15 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					
Terület m²	m²			15.198	
Fajlagos piaci érték kerekítve:					15.200.-Ft/m²

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



Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értékét:

Összesen.

15.200.-Ft

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

Eger, 2018. 09.06.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

Sass Sándor