

5. melléklet



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.

EGER. Tetemvár u. 34. lakóház 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 Tetemvár u. 34. sz. alatti 1502 hrsz. lakóház utcafrontján kivett közútra jogtalan ráépítés történt. A birtokviszonyok rendezése érdekében a ráépített terület-rész értékének meghatározása szükséges.

1.2. A szakértő feladata:

Ingtatlan 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.

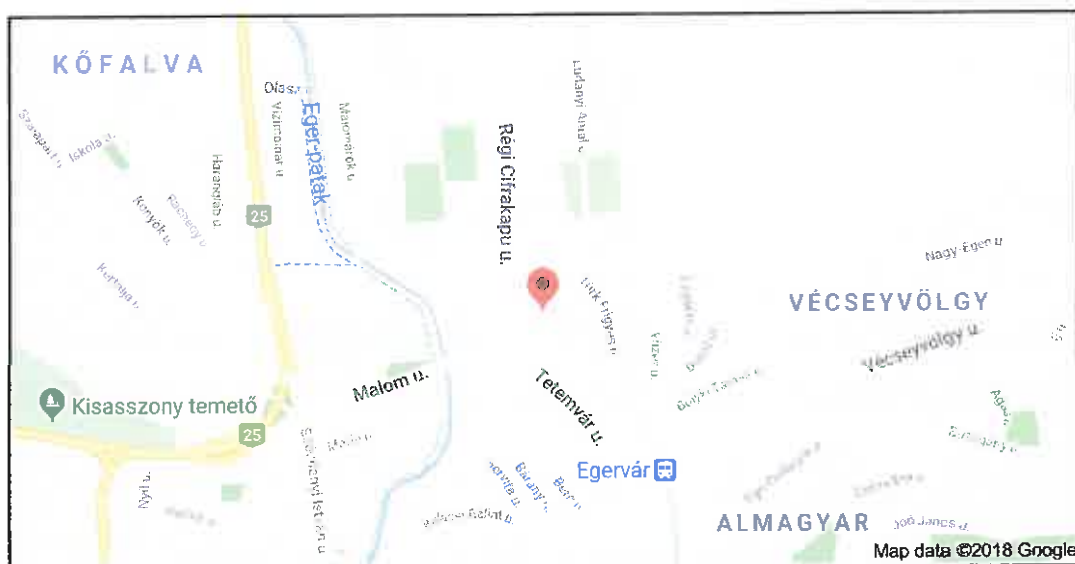
BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43



3. Az ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Tetemvár u. 34.
Helyrajzi szám:	Csatolandó a 1502 hrsz-hez
Megnevezése:	Kivett közút.
Terület:	? 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.

BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/A.
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 összehasonlíttja 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:

Nº1 Tábla: Összehasonlító adatok értékelés:					
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:				%	
Korrektíós szorzó összesen:				%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					
Terület m²	m²			17.880	
Fajlagos piaci érték kerekítve:					17.880.-Ft/m²


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

Az értékbecslő nyilatkozata:

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

Összesen.

17.880.-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