

4. melléklet



Az Eger, Donát út, Kivett közút Hrsz:1755/9 ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2018. 04. 05.

Készült 3 példányban 7 oldallal.

1/3 sz. példány

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

1. Előzmények:

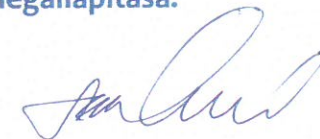
- Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
- Címe: 3300.Eger, Dobó tér 2.

1.1. Megbízás:

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 1755/9 hrsz.-on felvett ingatlan fajlagos piaci értékeinek meghatározása, írásos értékbecslés formájában.

1.2. A szakértő feladata:

- Megbízó az egri 1755/9 hrsz. ingatlan tulajdonosa, a Donát utcában, a mellékelt térképen látható szakaszon. A kivett útként nyilvántartott terület egyes részeit a szomszédos telkek tulajdonosainak felajánlja megvételre, az érintett földrészletekhez csatolva telek-kiegészítéseként.
- Ez a földrészlet ténylegesen nem része a Donát utca közútjának, valójában egy speciális alakú (félkör) tér.
- Az ügy rendezéséhez szükséges a földrészlet piaci értékének a megállapítása.
- Feladatom volt a földrészlet fajlagos forgalmi érték megállapítása.



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

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.

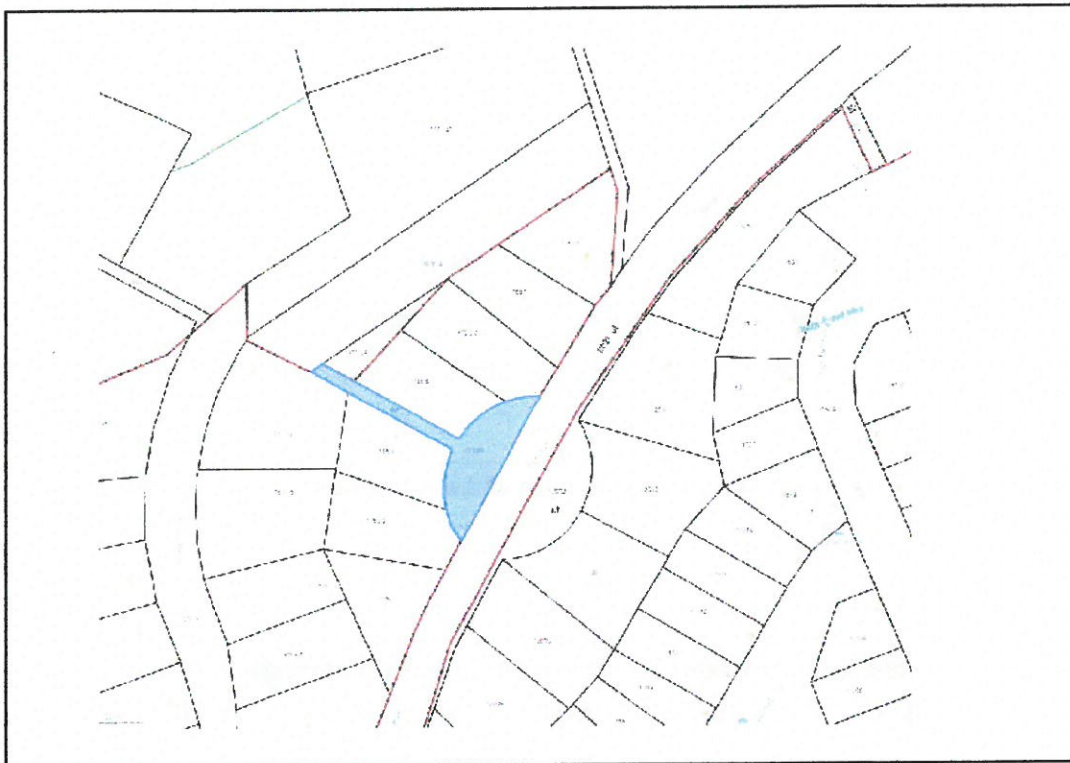
Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.

3. Az ingatlan státusa:

2018. 04. 04.-i tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, belterület, Donát utca.
Helyrajzi szám:	1755/9
Megnevezése:	Kivett út.
Terület:	805 m ² (Ebből X m ²)
Tulajdonos (ok):	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.


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

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



Az utcai közművek:

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


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

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.

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Nº1 Tábla:	Összehasonlító adatok értékével:		1755/9 hrsz fajlagos értéke:		
Eger. Sajat 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:				-25 %	
Speciális körülmények:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				-25 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					
Terület m ²	m ²				
Fajlagos piaci érték kerekítve:					13.410.-Ft/m ²


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

Az értékbecsítő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott forgalmi értéke:

Fajlagosan:

13.410.-Ft/m²

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom 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.

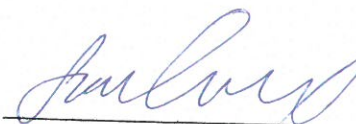
1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg: 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

brillantsass@gmail.com Tel: 30/ 96 36 754 - 30/ 282 08 98

Eger, 2018. 04. 05.

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

Sass Sándor

