



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 értébecslő nyilatkozata.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Fertőbánya u. 1. Tervezett közterület.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 05. 27.

Készült 2 példányban 8 oldallal.

BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a.
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13709669-2-43

1/2. példány

Az anyagot összeállította – az értébecslést készítette: Sass Sándor

1.

Értékelési tanúsítvány

1. **Az értékelés tárgya:** Eger, Fertőbánya u. 1. sz. Kivett közterület.
ingatlan 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: 20/ 282 08 98
4. **Helyszíni szemle időpontja:** 2019. 05. 21.

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

BRILLANT-KFT

1201. Budapest-Baross u.5/A.

► brillantsass@gmail.com ◀



7. Az értékelési munkára vonatkozó információk és feltételek:

- Az értékelés során az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a **TEGOVA** vagyonértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- A Megbízó az ingatlanról pontos felvilágosítást adott és az értékbecsléshez 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 értékelt 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 értékbecsléssel 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 méretek és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptam.
- A vagyonértékelés mellékletként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes **tulajdonjog nettó értéke**.

9. Az értékbecslő tanúsítványban való nyilatkozata:

Az Eger, belterület 8392 hrsz.-ból 8393 hrsz.-hez csatolható 44m2 Kivett közút ingatlan értéke:

Nettó:

414.200.-Ft**10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:**

Az értékbecslés 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 értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2019. 05. 27.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/A

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

értékbecslő



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:

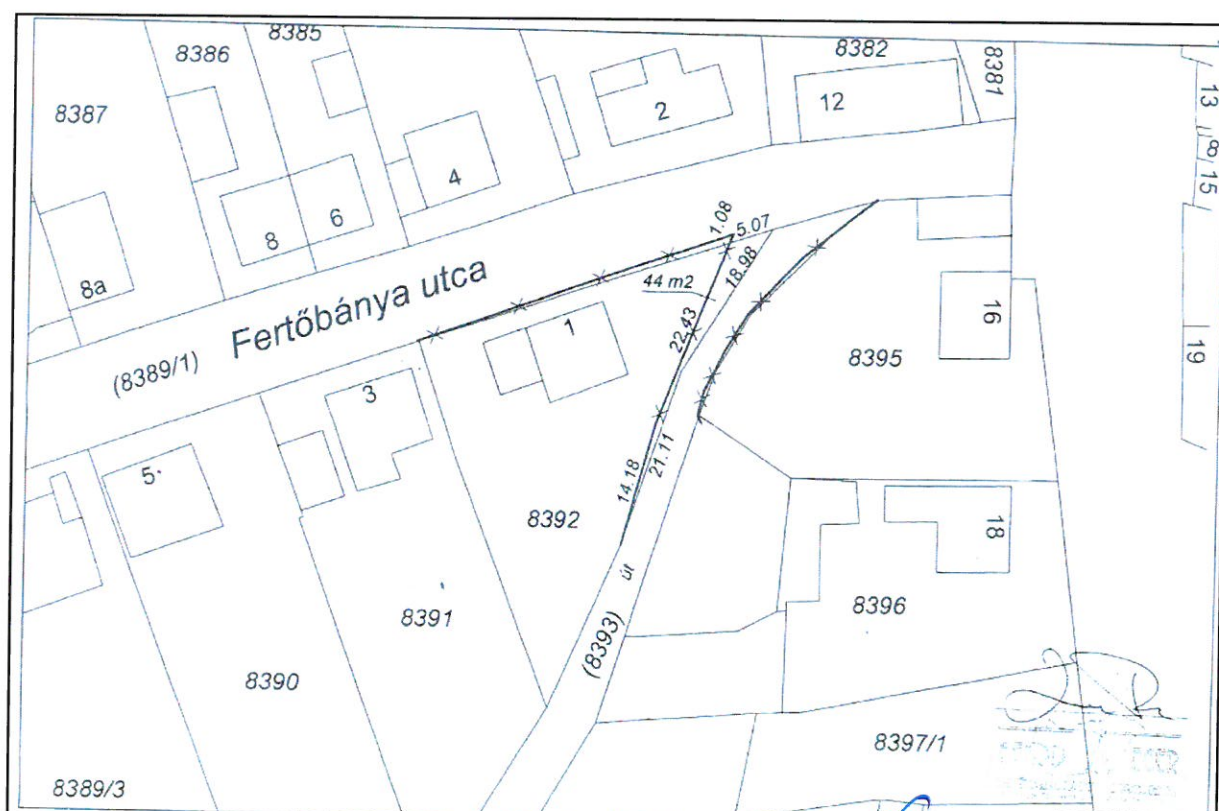
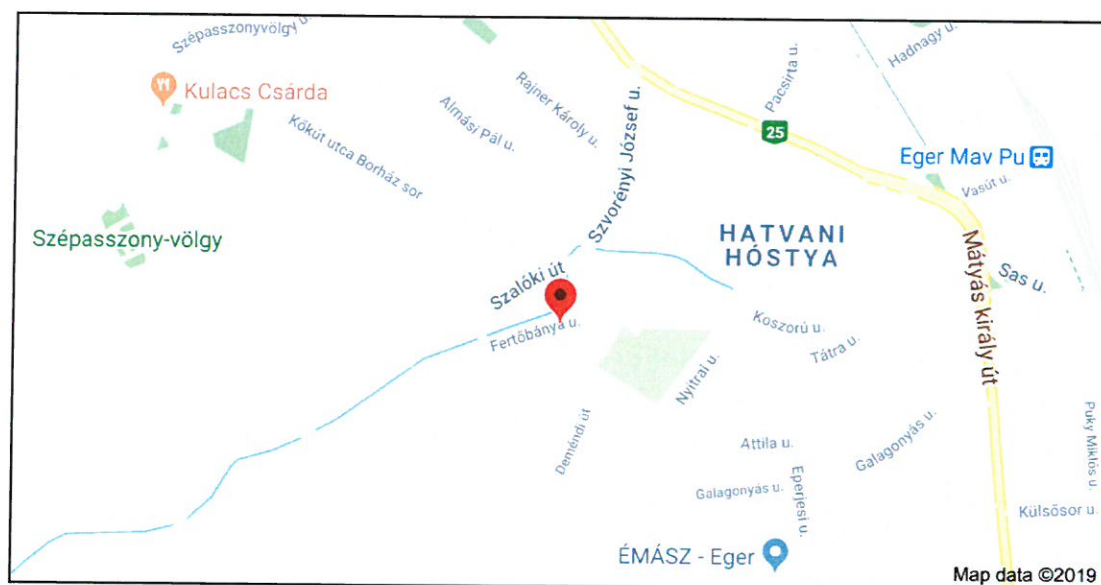
2019. 05. 23.-i tulajdoni lap szerinti:	adatok
Fellelhető:	Eger, Fertőbánya u. 1.
Helyrajzi szám:	8392 8393
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar. Kivett közút.
Terület:	893 m ² -ből 44m2
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



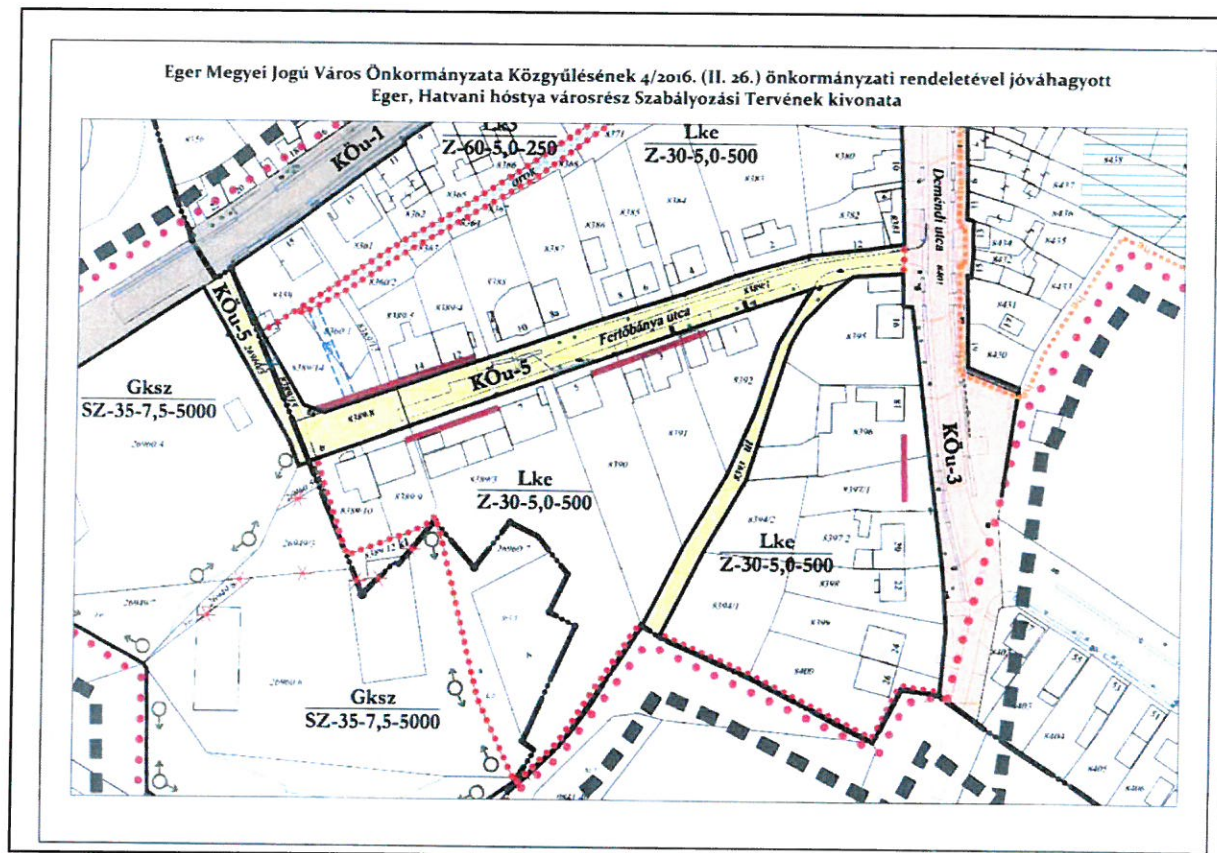
BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/A
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43



3.2. Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



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

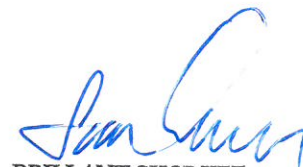


Eger belterületén a Fertőbánya utca 1. sz. alatti lakóház, udvar tulajdonosa Szakácsi Péter, a telkéből a közúttal szomszédos részéből 44m² területet felajánlotta megvételre a Megbízó felé.

Az ügyet a Főépítész Iroda megvizsgálta, és a tényleges használathoz igazított telekhatárok rendezését követően a megvásárlást támogatja.

A döntéshez szükséges a piaci viszonyoknak megfelelő vételár, és teljes költségek ismerete.

A megbízó és a magánszemély a tulajdonosi viszonyokat véglegesen rendezik.


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 összehasonlíja 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.

- Értékelési tanúsítvány 6. pont.

5.

A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékeivel: Eger – belterület hrsz: 8392-ből 8393-hoz csatolandó.					
EGER külterület Saját adatok.	Összehasonlíthatósági mutató	Terület m2	Ár Mill.Ft	Fajlagos érték Ft/m2	Javasolt érték Ft/m2
Árpád u.	0.9	1.000	10.0	10.000	9.000
Maklári hóstya	1.0	1.422	8.6	6.048	6.048
Maklári hóstya	0.8	966	16.4	16.900	13.520
Hatvani hóstya	1.0	1.100	10.0	9.090	9.090
Piaci árcentrum:					9.414
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Terhelések, tilalmak:				%	
Forgalomképesség.				%	
Korrekciós szorzó összesen:				0 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték: 44 m2				9.414Ft/m2	414.216 Ft
Piaci érték kerekítve:					414.200 Ft



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



6.

Az értébecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott piaci értéke:

Fajlagos értéke nettó: 9.414.-Ft/m2

Piaci értéke nettó: 414.200-Ft

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értébecslésnél 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

Tel: 20/ 282 08 98

Eger, 2019. 05. 27.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Oldal: 1/1

Megrendelés szám: 30005/30849/2019

2019.05.23

EGER

Belterület 8392 helyrajzi szám

Szektor : 61

3300 EGER Fertőbánya utca 1.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

I. RÉSZ

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillalrészlet adatok
kat.jöv.
k.Fill

Kivett lakóház, udvar, garázs

0

893

0,00

5. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképpátalakítás folytán.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/5

bejegyző határozat, érkezési idő: 37906/2006.04.28

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 37906/2006.04.28.

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 39567/2006.05.22.

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 43054/2006.07.10.

jogállás: tulajdonos

név : Szakács Péter

szül. : 1965

a.név : Péter Magdolna

cím : 3300 EGER Fertőbánya utca 1

8. tulajdoni hányad: 4/5

bejegyző határozat, érkezési idő: 37906/2006.04.28.

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 37906/2006.04.28.

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 39567/2006.05.22.

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 43054/2006.07.10.

jogállás: tulajdonos

név : Szakács Andrea Éva

sz.név: Eperjesi Andrea Éva

szül. : 1968

a.név : Román Julianna

cím : 3300 EGER Fertőbánya utca 1

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32036/2/2016.02.03

Önálló szöveges bejegyzés, a 397 hrsz-ú ingatlan megnevezése lakóház udvarról, lakóház udvar
garázs megnevezésre változott a változási vázrajz szerint.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30848/2019

2019.05.23

EGER

Belterület 8393 helyrajzi szám

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

I. RÉSZ

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalrészlet
ha m2adat
kat.jöv.
k.fill

Kivett közút

0

583

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

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap