

3. 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.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Belterület, Kistályai út – Kivett beépítetlen terület.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 05. 28.

Készült 3 példányban 6 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:

Egerből Andornaktálya felé haladva a Kistályai út mentén kerékpárút kialakítása, kiépítése vált szükségessé.

A tervezett nyomvonal érinti a most vizsgált területet mely a Városgazdálkodás Eger Ipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft tulajdonában van.

A területet különböző (szennyvízvezetki szolgalmi jog, ÉMÁSZ vezték jog..)

Bejegyzett jogok terhelik. Mellékelt tulajdoni lapon megtekinthetők.

A korábban Skoda autó szalon, és szerviz telephelyének kerítése a betekintési térkép szerint ráépült erre a földszávr.

Az ügylet létrejöttéhez a lehetőségek, és értékek előzetes egyeztetése szükséges.

1.2. A szakértő feladata:

Állapítsam meg, hogy az ingatlan abban a környezetben, az összes adottsága alapján az aktuális piaci viszonyok közt milyen értéket képvisel!



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.

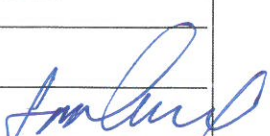
A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

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 ingatlanok státusza:

Tulajdoni lap szerinti (2018.03.08.)	adatok
Fellelhető:	Eger, Belterület
Helyrajzi szám:	10540/6
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület.
Terület:	Az ügylet tárgya: összese 5025m2.
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



Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



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 áraira.


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

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

N ^o 1 Tábla:	Összehasonlító adatok értékével: 10540/6 hrsz. terület.				
Eger. Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték Ft/m ²
10538/1 hrsz	1.00	2375	4.210.000	1.800	1.800
2662 hrsz	1.00	499	1.400.000	2.800	2.800
Maklári hóstya	1.00	1.422	8.600.000	6.000	6.000
Déli ip. park	1.00	376	3.000.000	8.000	8.000
Piaci árcentrum:					4.650
Piaci tényező				%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				%	
Speciális körülmények: A városon belüli fekvése, egyedisége:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					
Terület m²	655 m²			4.650	3.045.750.-Ft

Az értékbecslő nyilatkozata:

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

Összesen.

4.650.-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 Tel: 20/ 282 08 98

Eger, 2019. 05. 28.

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

