

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. Legányi Ferenc utca 8. 5756/3 hrsz-ból 5771/5 hsz-hez csatolandó földrészlet..

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: **2019. 05. 02.**

Készült 3 példányban 7 oldallal.

1/3. példány

Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor



1. Előzmények:

- Megrendelő: Bakó Tamás és neje
- Címe: 3300. Eger, Legányi Ferenc utca 8.

1.1. Megbízás:

Megbízó tulajdonában áll az Eger belterület 5771/5hrsz Kivett lakóház, udvar besorolású ingatlan.

Eger Megyei Jugú Város Önkormányzata tulajdonában áll a fenti lakóházzal szomszédos kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan.

Amint a mellékelt térkép másolaton, és vázrajzon Kapuvári András építész tervező illusztrálja, az 5771/5 hrsz telek korábbi tulajdonosa az 5756 hrsz- ból elkerített egy „tölcsér” alakú földrészletet. Ezt a parcellát kitisztította, a cserjéket, gyomokat kiirtotta, füvesítette. Az általa birtokhatárnak vélt egyenes vonalra kerítést épített, és azóta sajátjaként használja. A telek elhanyagolt, gondozatlan.

Megbízók már ebben az állapotában vásárolták meg a Legányi F. u. 8. sz. alatti lakóház, udvar ingatlant.

A telekviszonyok rendezése szükséges, ehhez a megbízók ajánlatot tesznek.

Egyezség esetén szükséges lesz a földrészlet pontos kimérésére.

Időközben az 5756 hrsz telek rendezése megtörtént, több részre osztása után ebben az ügyletben az 5756/3 hrsz-on felvett összesen 1.195 m2 területből az egyezség szerint kimért résszel kell számolni!



1.2. A szakértő feladata:

Állapítsam meg, hogy az ingatlan abban a környezetben, az összes adottságai alapján az aktuális piaci viszonyok közt fajlagosan milyen értéket képvisel.

Tekintettel az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet ingatlanhasznosításra, vonatkozó részeire.

2. Információk:

2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt Bakó Tamás és neje, valamint a megbízók jogi képviselőjeként Dr. Csernik Péter ügyvéd jelenlétében.

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 státusa:

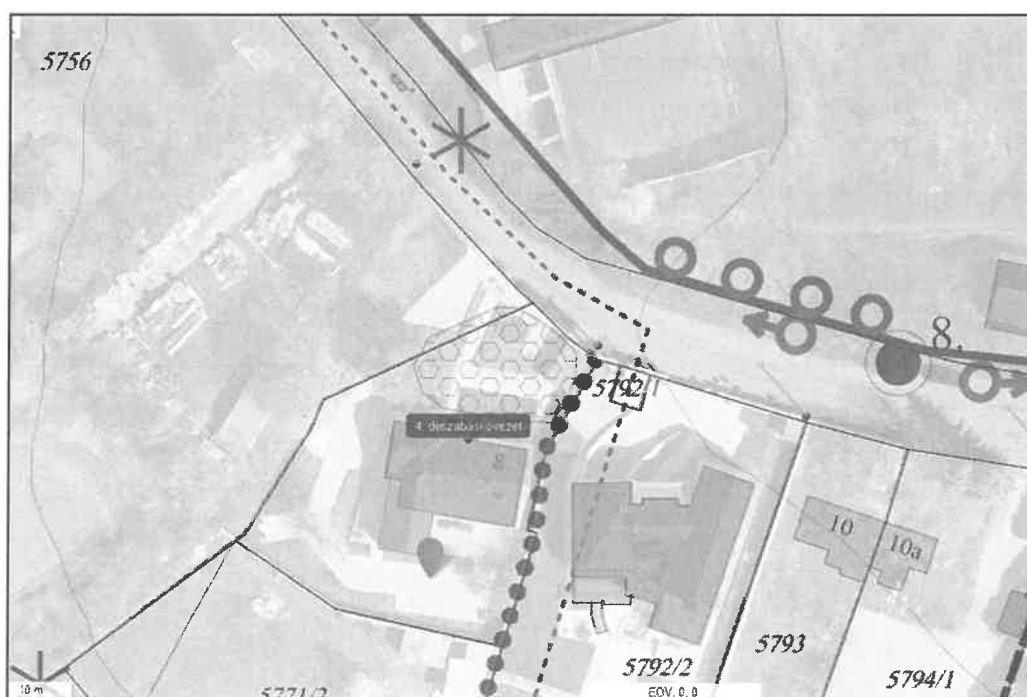
Tulajdoni lap szerinti (2019. 03. 06.)	adatok
Fellelhető:	Eger, Legányi Ferenc utca 8.
Helyrajzi szám:	9771/5
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar.
Terület:	1021 m ² .
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

Tulajdoni lap szerinti (2019. 03. 06.)	adatok
Fellelhető:	Eger, Legányi Ferenc utca 8.
Helyrajzi szám:	5756/3
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület.
Terület:	1.195 m ² –ből x m ² kimért rész
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



BRILLANT•KFT Eger, Legányi Ferenc utca. 8. Hrsz: 5756/3 – Beépítetlen terület.
Sass Sándor értékesítő.

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



BRILLANT•KFT 1201. Budapest-Baross u.5/A. ► brillantsass@gmail.com ◀



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 áaira.

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Nº1 Tábla: Összehasonlító adatok értékeivel: 5756 hrsz.					
Eger. Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték. Ft/m ²
Legányi F. u	1.00	776	10.000.000	12.890	12.890
Rozália u.	1.00	837	7.400.000	8.800	8.800
Maklári hóstya	1.30	1.422	8.600.000	6.000	7.800
Menház u.	1.00	966	15.000.000	15.500	15.500
Piaci árcentrum:					11.250
Piaci tényező:				- 2%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				-10%	
Speciális körülmények:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				-12%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					
Terület m²	Cca: m²			9.900	9.900.-Ft/m²



BRILLANT•KFT Eger, Legányi Ferenc utca. 8. Hrsz: 5756/3 – Beépítetlen terület.
Sass Sándor értékesítő.

Az értékesítő nyilatkozata:

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

Összesen.

9.900.-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. 02.

Sass Sándor

BRILLANT•KFT 1201. Budapest-Baross u.5/A. ► brillantsass@gmail.com ◀



2019. 05. 02.

BRILLANT-KFT Eger, Legányi Ferenc utca. 8. Hrsz: 5756/3 – Beépítetlen terület.
Sass Sándor értékesítő.

BRILLANT-KFT 1201. Budapest-Baross u.5/A. ► brillantsass@gmail.com ◀

