



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. Dobó István utca 1. Kapualja, és udvara.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 06. 04.

Készült 3 példányban 5 oldallal.

1/3. példány

Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor

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 társasház kapubejárója és udvara kb. 150 m².
Piaci érték meghatározása, javaslat a vételár összegére.

1.2. A szakértő feladata:

Ingatlan vagyon felmérése. Megbízó az ingatlan vételár megállapításához **fajlagos értéket kért.**

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.

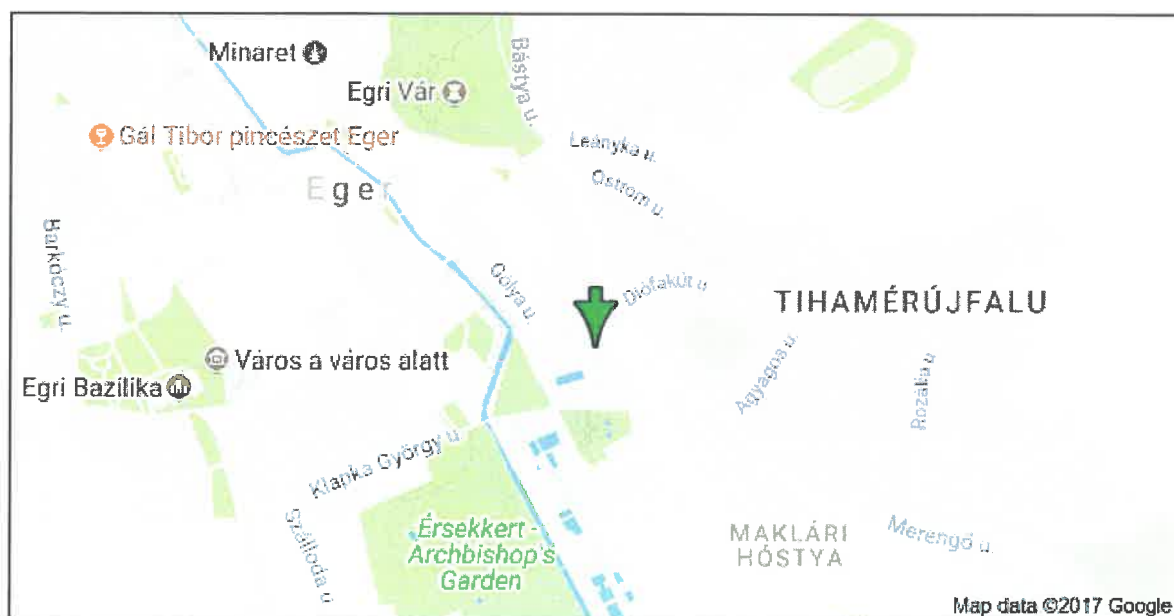

BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43



3. Az ingatlan státusza:

Tulajdoni lap szerinti (2019.05.20.)	adatok
Fellelhető:	Eger, Dobó István u. 1.
Helyrajzi szám:	5027
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, mellék épület.
Terület:	Az ügylet tárgya 150 m2.
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:

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

Közművek:

- Víz- hálózatról.
- Villany-hálózati 230V.
- Szennyvíz.
- Gáz.

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 értékelés:				
Eger. Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Javasolt érték. Ft/m ²
Bástya u.14.	1.20	161	6.200.000	38.500	46.210
Gárdonyi u.3.	1.00	197	9.000.000	47.370	43.370
Kapás u.31.	1.30	552	12.000.000	21.740	28.260
Agyagos u.	1.20	400	9.800.000	24.500	29.400
Piaci árcentrum:					36.810
Piaci tényező:				+10 %	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				%	
Speciális körülmények: A városon belüli fekvése, egyedisége:				+15%	
Korrektíós szorzó összesen:				+25%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve					
Terület m²	m²			46.012	

Fajlagos piaci érték kerekítve:

46.000.-Ft/m2

Az értébecslő nyilatkozata:

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

Összesen.

46.000.-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. 06. 04.

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


Sass Sándor

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30001/2019

2019.05.20

Oldal: 1/2

EGER

Belterület

5027 helyrajzi szám

Szektor : 61

3300 EGER Dobó István utca 1.

Társasház törzslap

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

IRÉSZ

mín.o

terület
ha m2kat.t
k.Fill.jöv.
ter.adatok
kat.jöv.
ha m2 k.Fill

Kivett lakóház, udvar, melléképület

0

292

2. bejegyző határozat: 42515/1994.11.03
Műamiék3. bejegyző határozat: 42515/1994.11.03
Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületek és helyiségek az alapító okirat tartalmazza.

4. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképtárolás folytán.

5. bejegyző határozat: 38780/2014.05.20
Helyi területi védelem

9. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32567/2/1995.03.30

jogcím: eredeti felvétel hányad: 0/1 42515/1994.11.03

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése hányad: 0/1 32537/2/1995.03.30

jogállás: társasház-tulajdon

A tulajdonjogra vonatkozó adatokat az 427/A/1-3 hrz.-ú ingatlanok tartalmazzák.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63761/2012.11.05

Önálló szöveges bejegyzés az alrészlet megnevezése lakóház udvarról, lakóház, udvar, melléképületre.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38780/2014.05.20

Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32473/2015.02.16

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 311 m²-ről 292 m²-re csökkent ráépítés jogcímén, az 5031 hrz.-ú ingatlan területe 19 m²-rel nőtt

Folytatás a következő lapon

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Oldal: 2/2

Megrendelés szám: 30005/30001/2019

2019.05.20

EGER

Belterület

5027 helyrajzi szám

Szektor : 61

társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/2015.07.29

Önálló szövegen bejegyzés a társasház alapító okirat módosítva az 5027/3.03 helys-ú önálló ingatlanra vonatkozóan.

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