

I./2. 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.

EGER. Kistályai u. Hrsz: 28009 kert...


A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 09. 15.

Készült 2 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:


Az Eger- Kistályai útról megközelíthető 28009 hrsz.-ú kert ingatlan piaci elemzésen alapuló értékbecslése.

1.2. A szakértő feladata:

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

2. Információk:

A szomszéd birtok tulajdonosa megvásárlási szándékát jelezte a megbízó felé.


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



2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése véget az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam. A megbízó képviselőjében Takács László mezőgazdasági ügyintéző volt jelen.

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.

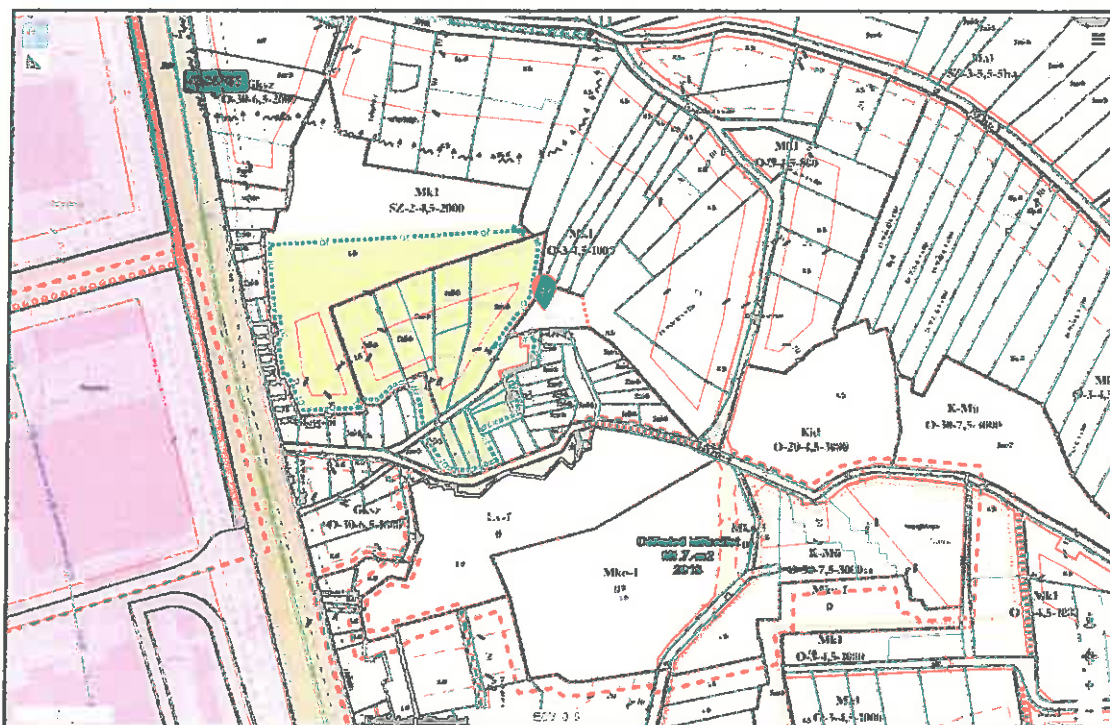
3. Az ingatlan státusa:

2017. 01. 11-i tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Zártkert.
Helyrajzi szám:	28009
Megnevezése:	Kert
Terület:	2768 m ²
Tulajdonos(ok):	Mellékelt tul. lapok szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lapok 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: Rákötési lehetőség...

- Villany-hálózati 230V.


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 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:

KERTEK,ZÁRTKERTEK Saját adatbázis	Területm2	ajánlati ár	fajlagos érték	korrekció +_%	Javasolt érték
Vécsey völgy	1.161	490.000 Ft	420 Ft/m2	%	420 Ft/m2
Fertő dűlő	2.523	800.000 Ft	317 Ft/m2		317 Ft/m2
Eger – Andornaktálya határában	2.480	450.000 Ft	180 Ft/m2		180 Ft/m2
Hatvani hóstyánál	1.939	400.000 Ft	206 Ft/m2		206 Ft/m2
Összesen:					1.123 Ft/m2

Piaci árcentrum:

281 Ft/m2

Értéknövelő tényezők: Felső táblázatban súlyozva.

%

A terület különlegessége, specialitás:

%

Értékcsökkentő tényezők: Más értékesítési lehetőség:

- %

Fákkal, cserjékkel vadon benőtt, egyenletlen felszín

Korrekciós szorzó összesen:

-%

Figyelembe vehető fajlagos érték:

280 Ft/m2

Fajlagos Piaci érték :

280 Ft/m2

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



Az értéktécszlő nyilatkozata:

A kert ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értéke:

Nettó: 280.-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. 09. 16.

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



Sass Sándor

