

BRILLANT•KFT**Eger, Dobó u. 25. 5046/2 hrsz. Kivett közútra ráépített része.****Sass Sándor értékbecslő.****INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS****EGER. Dobó u 25.- Szúnyog köz Kivett közterület.****A becslés célja:****Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.****A becslés fordulópontja:****2019. 12. 05.****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.

Készült 3 példányban 5 oldallal.

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:

A Dobó utca 25.. sz. alatti lakóház 5040 hrsz. egy része, kb. 40 m²-en ráépült az 5046/2 hrsz kivett közút egy részére. A megvételi szándékukat jelezték a ráépült ingatlan tulajdonosai. Az értékesítési döntéshez szükséges az érintett területre vonatkoztatott ingatlan fajlagos piaci érték meghatározása, írásos értékbecslés formájában.

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 véget 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 ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Szúnyog köz.
Helyrajzi szám:	5046/2
Megnevezése:	Kivett közterület.
Terület:	331 m2. Ebből kb. 40m ² Kimérése szükséges.
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lap szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



Az utcai 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 árait.

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 utca.	1.30	161	8.500.000	38.500	50.050
Gárdonyi u.	1.20	197	9.000.000	47.370	56.844
Hajdúhegy	1.20	500	21.000.000	42.000	50.400
Károlyváros	1.20	580	28.000.000	48.270	53.798
Piaci árcentrum:					
Piaci tényező				%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				-10 %	
Speciális körülmények:				%	
Korrekciós szorzó összesen:				-10 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				48.418	
Terület m²	Kb.40 m²			48.418	1.936.800.-
Fajlagos piaci érték kerekítve:					48.420.-Ft/m²

Az értékbecslő nyilatkozata:

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

Nettó:

48.420.-Ft

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, 2019.12.05.

Sass Sándor