

**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.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

**5.**

A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

<b>Nº1 Tábla: Összehasonlító adatok értékével: 24246/64 és 24246/66 hrsz. Almár- zártkert...</b>					
Eger. Saját adatbázisból:	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület m <sup>2</sup>	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	Javasolt érték. Ft/m <sup>2</sup>
Dónát tető	1.00	1.200	1.200.000	1.000	1.000
Braun völgy	1.00	972	900.000	926	926
Baktai u.	1.00	13 Ha	44.000.000	330	330
Berva - Lesrét	1.00	26.700	12.000.000	450	450
Piaci ár centrum:					<b>676</b>
Piaci mutató, keresleti mutató:				%	
Beépíthetőség, alternatív használhatóság:				- 15 %	
Speciális körülmények: Fekvése, megközelíthetősége:				- 15 %	
Bontási költségek, felszíni rehabilitáció: Saját kivitelben...				- 15 %	
Korrekciós szorzó összesen:				- 45 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				<b>372</b>	
<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>2203 m<sup>2</sup></b>		<b>24246/64 hrsz</b>	<b>372</b>	<b>820.000.-Ft</b>
<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>1057 m<sup>2</sup></b>		<b>24246/66 hrsz</b>	<b>372</b>	<b>392.000.-Ft</b>
<b>Összesen:</b>					<b>1.212.000.-Ft</b>

**Korrekciós tényezők: \*\* indoklása:**

Az értékelési táblázatban a „mankó adatok”- és a vizsgált ingatlan szerepelnek a mérleg egy-egy serpenyőjében, és az egymáshoz képesti fontos, alapvető tulajdonságok, adottságok (előnyösebb, hátrányosabb adottságok) közti különbségek adják az alkalmazott „összehasonlíthatósági szorzó” mértékét.

A piaci ár centrum eredményét már csak a vizsgált ingatlanra vonatkozó alapvető szempontok szerint szükséges korrigálni az éppen aktuális piaci viszonyok ismeretében.

A TEGOVA a becslési munka folyamán az értékbecslőt az „óvatosság elvére” inti.

► Értékelési tanúsítvány 7. pont

**6.**

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlanok aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott fajlagos értéke:

**Összesen:    Nettó:    372.-Ft/m<sup>2</sup> – azaz Háromszázhetvenkettő...**

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értékbecslésnél az óvatosság elvét követtem.

Ezt a megállapítást 6 hónapig tartom fenn.

Ezt a szakvéleményt újból, vagy más célra felhasználni csak írásos engedélyem esetén lehet.

**BRILLANT♦SHOP Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

**2363 Felsőpakony, Vecsési dűlő 14.**

**Cg: 13-09-206312**

**Tel: 20 / 282 0898**

**Email: brillantsass@gmail.com**

**Eger, 2022. 12. 13.**

Sass Sándor

