



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Sugár István u.(Kapor Elemér) 2360/7 hrsz. kivett közút rendeltetésű ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása

A becslés fordulópontja: 2012-09-10

Készült 3 példányban, 6 oldallal

Mellékletek:

1 db.Tulajdoni lap másolat

1 db Térképmásolat

Fotók



Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u.
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Sass Sándor

Tartalomjegyzék

1. Előzmények

1.1. Megbízás

1.2. 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. Az alkalmazható becslési módszerek leírása

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása

6. Az értékbecslő nyilatkozata


 **Extra Sansz** Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

1. Előzmények

Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Címe: 3300 Eger, Dobó tér 2.

1.1. Megbízás

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 2360/7 hrsz. kivett közút megjelölésű ingatlan piaci értékének meghatározására, annak írásos szakvélemény formájában való elkészítésére.

1.2. A szakértő feladata

Megbízó az ingatlant megosztja, és a leválasztott 254m² területet értékesíteni tervezi a szomszéd 2360/33 hrsz. telek tulajdonosainak, akik a két földrészletet összevonják.

Feladat: Állapítsam meg a jelenlegi reális értékesítési árat!

2. Információk

2.1. A vizsgálat lefolytatása

A feladat teljesítése végett az ingatlannál 2011.12.15.-én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

Jelen voltak Árvai Anikó és házastársa a 2360/33 telek tulajdonosai.

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, jövőbeni lehetőségeit.


Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.

Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

3. Az ingatlanok ismertetése

3.1. Az ingatlan státusa:

2011.09.23.-án kiállított tulajdoni lap	adatok
Fellelhető:	Eger. Sugár István u.
Helyrajzi szám:	230/7
Megnevezése:	Kivett közút.
Terület:	11.633m2 (Ebből 254m2 a becslés tárgya)
Tulajdonos(ok):	Megbízó 1/1
Terhelés, tilalom:	Tulajdoni lap szerint.

3.2. Az ingatlan fekvése, környezete:

A vizsgált ingatlan a Ráchóstyán, a Szalapart Fenstherm lakópark néven ismert városrészen található.

Környezetében a közelmúltban megépült társasházi lakások és lakóházak találhatók.

Kiépített, szabályozott közúton jól megközelíthető. A Sugár István út burkolt, közművesített.

A 2360/7 és 2360/33 telkek a terület periferiáján az utca végén fekszenek.

Határmezsgyéjükön a régi kemping fákkal benőtt, felgyomosodott partfala látható.

A leválasztott 304m2 szabálytalan alakú, egyeletlen, változó terepszintű, több irányban lejtős, rendezetlen. Nem beépíthető, jelentős, fontos célra nem hasznosítható.

Legoptimálisabb megoldás a terv szerinti telekegyesítés lehet.

Értékelésénél a hasonló adottságú zárványterületek értékeihez kell hasonlítani. /


Extra Sansz
Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.

~~iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.~~

4. A szakértői módszerek leírása

A 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

Összehasonlító adatok értékével a leválasztott 254m2 telekrészre:					
EGER hrsz.	Idő	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
2/20	2008	195	600.000	3.077	
2662	2008	499	1.400.000	2.800	
10538/1	2008	2375	4.215.000	1.775	
11998	2008	963	4.723.000	4.900	
Piaci árcentrum:				3.138 Ft/m2	3.138 Ft/m2
Korrektációs tényezők:				+ - %	
Forgalomképtelensége:				-60%	
Tereprendezés, talajszerkezet megerősítésének költségeire:				-24%	
Korrektációs szorzó összesen:				-84%	-2.636Ft/m2
Figyelembe vehető fajlagos érték:					502Ft/m2
Piaci érték kerekítve:		254m2 x 502Ft/m2			127.500 Ft

Forgalomképtelensége: Alternatívák híján a piaci értékesítés esélye 60%-al csökken. (Egyes esetekben akár 100% is lehet.)

Tereprendezés, talajszerkezet megerősítésének költségeire: A 3.2 pontban részletezett felszíni adottságok végső rendbetétele és a laza talajszerkezetű partfal leomlásának megelőzésére szükséges ráfordításokra -24%.


Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.

Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Eger, Sugár István u.(ma Kapor Elemér u.) 2360/7 hrsz. kivett közút ingatlan értékbecslése.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2012-09-10

2012-09-10

Az értékbecslő nyilatkozata:

A Megbízó tulajdoni hányadának tiszta, tehermentes piaci értékét:

127.500.Ft, azaz egyszázhuszohétezeröttszáz forintban állapítom meg.

Ezt a megállapítást 1 évig tartom fenn.

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

**Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.**

3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Sass Sándor

Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 14285932-2-13

Eger, 2012-09-10



Sass Sándor

**Extra Sansz**
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Felsőpokony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

2012-09-10