

4. A szakértői módszerek leírása

4.1. A piaci (forgalmi) érték megállapításának módszere

4.1.1 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.

Az Ij u. és a Buzogány u. 10.895 hrsz.-tól a 10.693 hrsz.-ig 10 db telek

Összehasonlító adatok értékével: Közművek nélküli állapot esetére					
hrsz	Idő	Terület m2	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
8410	2008	525	8.000.000	15.240	
3188	2007	726	10.000.000	13.744	
6250/1	2007	228	4.000.000	17.544	
3035/84	2008	1.018	25.000.000	24.558	
8310	2008	420	10.000.000	23.810	
Összesen:				94.926	
Piaci árcentrum:				18.985	
Közművek hiánya				-51%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:				9.250	9.250 Ft/m2



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 Ij u, és Buzogány u, 10.895 hrsz.tól 10.905 hrsz-ig 10 db telek
Eger Cecey Éva és Joó János utcák 10.672 hrsz-tól 10.693 hrsz.-ig 22 db telek

Eger Ij u, és Buzogány u, 10.895 hrsz.tól 10.905 hrsz-ig 10 db telek
Eger Cecey Éva és Joó János utcák 10.672 hrsz-tól 10.693 hrsz-ig 22 db telek

EXTRA SANSZ Kft. Sass Sándor értébecslő 2011-06-15

Összehasonlító adatok értékével: Közművesített állapot esetére					
hrsz	Idő	Terület m2	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
8410	2008	525	8.000.000	15.240	
3188	2007	726	10.000.000	13.744	
6250/1	2007	228	4.000.000	17.544	
3035/84	2008	1.018	25.000.000	24.558	
8310	2008	420	10.000.000	23.810	
Összesen:				94.926	
Piaci árcentrum:				18.985	
Közművek hiánya				0%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:				18.985	18.985 Ft/m2

Eger Cecey Éva és Joó János utcák 10.673 hrsz-tól 10.693 hrsz-ig 22 db telek

Összehasonlító adatok értékével: Közművek nélküli állapot esetére					
hrsz	Idő	Terület m2	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
8410	2008	525	8.000.000	15.240	
3188	2007	726	10.000.000	13.744	
6250/1	2007	228	4.000.000	17.544	
3035/84	2008	1.018	25.000.000	24.558	
8310	2008	420	10.000.000	23.810	
Összesen:				94.926	
Piaci árcentrum:				18.985	
Közművek hiánya, tereprendezési költségek				-51%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:				9.250	9.250Ft/m2



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 Ij u, és Buzogány u, 10.895 hrsz.tól 10.905 hrsz-ig 10 db telek
Eger Cecey Éva és Joó János utcák 10.672 hrsz-tól 10.693 hrsz-ig 22 db telek

EXTRA SANSZ Kft. Sass Sándor értébecslő 2011-06-15

EXTRA SANSZ Kft. Sass Sándor értébecslő 2011-06-15

Összehasonlító adatok értékével: Közművesített állapot esetére					
hrsz	Idő	Terület m2	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték
8410	2008	525	8.000.000	15.240	
3188	2007	726	10.000.000	13.744	
6250/1	2007	228	4.000.000	17.544	
3035/84	2008	1.018	25.000.000	24.558	
8310	2008	420	10.000.000	23.810	
Összesen:				94.926	
Piaci árcentrum:				18.985	
Tereprendezési költségek				-5%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:				18.036	18.036Ft/m2

Az alkalmazott korrekciók indoklása:

Az összehasonlítás alapjául szolgáló vizsgált minták már az ingatlanpiacon realizálódott, létrejött ügyletek kialakult vételárai.

Az adatok közti eltérések a mindenkori piaci törvényszerűségeknek nem mondanak ellent, hiszen a városon belüli fekvésük és más fontos adottságaik is eltérőek.

Ezek az adásvételi ügyletek azonban 3-4 éve történtek.

A piaci helyzet mára gyökeresen megváltozott. Az építési telkek jelenlegi helyzetét vizsgálva kizárólag csak a kínálati oldallal találkozhatunk nagy számban. Az értékesíteni szánt telkek tulajdonosai egyre kedvezőbb fizetési feltételeket kénytelenek engedni a siker érdekében.

A már megkezdett valamilyen készültségi fokban lévő építkezésekre szintén ez a jellemző.

Az új lakások piaca sem mutat más képet. Az ingatlanfejlesztő vállalkozások már évek óta komoly gondokkal küszködnek.

A keresleti oldal a már meglévő használt lakását nem tudja értékesíteni és a jelenlegi banki hitelezési gyakorlat sem nyújt megoldást a finanszírozási problémákra. Az utóbbi években kiadott végleges használatbavételi engedélyek számának drasztikus csökkenése is ezt mutatja.

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.

Eger Ij u, és Buzogány u, 10.895 hrsz.tól 10.905 hrsz-ig 10 db telek
Eger Cecey Éva és Joó János utcák 10.672 hrsz-tól 10.693 hrsz.-ig 22 db telek

EXTRA SANSZ Kft. Sass Sándor értébecslő 2011-06-15

EXTRA SANSZ Kft. Sass Sándor értébecslő 2011-06-15

Az olyan időszakokban, amikor az ingatlanpiac mobilitása megfelelő, amikor a piaci árak stabilitást netán emelkedő, hosszabb távon kalkulálható trendet követnek egy beépíthetővé vált terület önmagában a megváltozott jogi státusza okán rövidtávon az egykori értéknek akár a többszörösére is emelkedhet.

A beépítésre alkalmassá vált és felfejlesztett telkek árai a közművek kiépítésének költségeit a bekerülés abszolút értékén túl 35-40%-ban tartalmazta.

Az általam most alkalmazott értékelő beruházás korrekcióját 20%-os mértékben határoztam meg, mert a fentiekben leírt jelenlegi piaci viszonyok ezt támasztják alá.

A mindenkor piaci törvényszerűségek, a felkutatott adatok, az ingatlanforgalmi szakértőkre vonatkozó óvatosság elvét követő megközelítés végeredménye az alkalmazott korrekció mértéke.

5. A piaci érték megállapítása

A 10.895 hrsz-tól a 10.905 hrsz 10 db telek fajlagos értéke:

Közművek nélkül: **9.250 Ft/m²**

Közművekkel: **18.985 Ft/m²**

A 10.672 hrsz-tól a 10.693 hrsz 22 db telek fajlagos értéke:

Közművek nélkül: **9.250 Ft/m²**

Közművekkel: **18.036 Ft/m²**


Az értébecslő nyilatkozata:

Ezt a megállapítást 120 napig tartom fenn.

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

2011-06-15

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


Sass Sándor

Eger Ij u, és Buzogány u, 10.895 hrsz.tól 10.905 hrsz-ig 10 db telek
Eger Cecey Éva és Joó János utcák 10.672 hrsz-tól 10.693 hrsz.-ig 22 db telek

EXTRA SANSZ Kft. Sass Sándor értébecslő 2011-06-15