



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

## EGER. Jókai u. 13. Egri Borút Egyesület Iroda.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 01. 15.

Készült 2 példányban 8 oldallal.

1/2. példány

Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor

## Tartalomjegyzék

1. Értékelési tanúsítvány
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.

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

1.

## Értékelési tanúsítvány

1. **Az értékelés tárgya:** Eger, Jókai u. 13. Iroda besorolású  
Ingatlan piaci értékét állapítottam meg.
2. **Megbízó:** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata  
3300. Eger, Dobó tér 2.
3. **Megbízott:** BRILLANT-SHOP Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
1201. Budapest. Baross u. 5/a.  
Cg: 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43  
[brillantsass@gmail.com](mailto:brillantsass@gmail.com) Tel: 30/ 96 36 754 - 30/ 282 08 98
4. **Helyszíni szemle időpontja:** 2019. 01. 14.
5. **Megbízás célja:**

A piaci érték – egy esetleges értékesítés, vagy jogcímek átadása kapcsán - az ár vagy az érték megállapításánál alapszolgáltatásaként kezelhető.

6. **Az értékelés alapja:**

Az értékelés a ►piaci érték◀ meghatározása alapján történt. Az alkalmazott módszer fejezi ki leginkább a területi elhelyezkedésből, megközelíthetőségből, hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását, és mindehhez megbízható és elegendő összehasonlító adatok álltak rendelkezésemre.

A jelenlegi használatnak megfelelő piaci értéket határoztam meg, változatlan funkció feltételezése mellett. OMV (Open Market Value)

**Piaci érték definíciója:**

„Az a legvalószínűbb ár, melyet egy bizonyos időpontban készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon olyan körülmények között, amelynek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásából cselekvő eladó és vevő között jön létre.”

(American Institute of Real Estate Appraisers – Ingatlanértékelési Kézikönyv-1989.)

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





**7. Az értékelési munkára vonatkozó információk és feltételek:**

- Az értékelés során az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a **TEGOVA** vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- A Megbízó az ingatlanról pontos felvilágosítást adott és az értébecsléshez szükséges információkat rendelkezésemre bocsátotta.
- A munka során a felhasznált területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak, és helytállóak.
- Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésemre bocsátott adatok, valamint dokumentációk és információk alapján készítettem el.
- Az értékelte ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapot, lapokat a Megbízó átadta, amelyek alapján ellenőriztem a jogállást és a tulajdoni viszonyokat. A tulajdoni lap, lapok másolatait mellékleteként közlöm.
- Az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásom.
- Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.

**8. Az értébecsléssel kapcsolatos feltételezések és korlátozások:**

- Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.
- Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.
- Feltételeztem, hogy a tulajdonjog eladható és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb más kötelezettség.
- Az értékelési munka során műszaki felmérést nem végeztem az nem is volt szükséges. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatóan tekintett forrásból kaptam.
- A vagyoneértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Az értébecslésben értékelte elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog nettó értéke.

**9. Az értébecslő tanúsítványban való nyilatkozata:**

Az Eger, Jókai u. 13. iroda becsült piaci értéke:

Nettó: **5.613.000.-Ft Ötmillió-hatszázttizenháromezer forint.**

**10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:**

Az értébecslés és az arról kiállított tanúsítvány a Megbízó által megjelölt célból készült és belső használatra szolgál. Nyilvánosságra hozása csak az értékelést végző előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2019. 01. 15.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

értébecslő



2.

## Információk:

## 2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése végett 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 ismertetése:

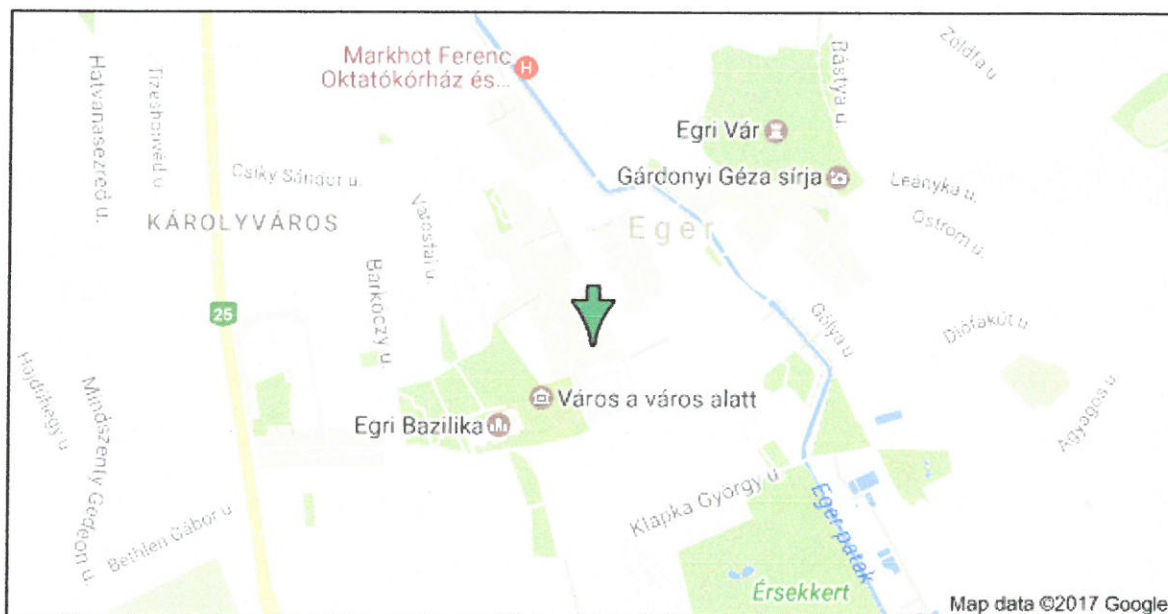
## 3.1. Az ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Jókai u. 13
Helyrajzi szám:	4958/1/A/3
Megnevezése:	Iroda
Terület:	15 m <sup>2</sup> ...
Tulajdonos (ok):	Megbízó.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.

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



### 3.2. Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



A szűkebb értelemben vett belváros a Kossuth Lajos utca, a Széchenyi utca, és az Eger patak által határolt háromszögben található, de a mai városközpont ennél jelentősebb terület. **Ingatlanpiaca az értékek és a forgalom tekintetében a vidéki nagyvárosokéhoz mérhető.**

Az ingatlan a belvárosban vegyes beépítési övezetben található. Minden irányból könnyedén megközelíthető a taxi állomás, a főiskola kialakítva egy gócpontot, amely a városban a legismertebbek, közé tartozik.

A környezetében megtalálhatók közintézmények, iskola, színház, templom, irodaház, különböző kereskedelmi és vendéglátó egységek, üzletek.

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



## Az utcai közművek: Birtokon belül... városi hálózatról:

- Víz- városi hálózatról.
- Villany-hálózati 230V.
- Szennyvíz.
- Gáz.

Építés éve	Nincs pontos adat...
Alapozás	Beton sávalap.
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő, és téglá kézi falazó elem –
Szintzáró földem szerkezete	Boltíves.
Tető szerkezete	Földszint.
Belső térelválasztás	Tégla kézi falazó elem.
Nyílászárók	Dupla bejárati ajtók, fatokos ablak, védőráccsal szerelve.
Padozatok, burkolatok	Laminált parketta lap.
Külső homlokzat	Színezett vakolat.
Belső fal felületek	Vegyes: Festve, csempézve...
Víz	Vezetékes városi.
Villany	Hálózati (230V)
Szennyvíz	Városi vezetékes.
Gáz	Városi vezetékes
Fűtés	1 db. gázkonvektor.
Melegvíz ellátás	Elektromos bojler.
Helyiségei:	1 iroda, wc, mosdó.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	
Biztonság és vagyon védelem	
Általános műszaki állapot:	Megfelelő műszaki, és esztétikai állapot, felszereltség.

  
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 árait.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

5.

## A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

## Összehasonlító adatok értékével: Az OMV értékének meghatározásához

Saját adatbázis	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték	Javasolt érték Ft/m <sup>2</sup>
Knézich K. u.	1.2	80 m <sup>2</sup>	24.500.000	306.250 Ft/m <sup>2</sup>	367.500
Kacsapart	1.2	52 m <sup>2</sup>	16.500.000	317.300 Ft/m <sup>2</sup>	380.760
Csiky S.u.	1.2	55 m <sup>2</sup>	13.500.000	245.450 Ft/m <sup>2</sup>	294.540
Dr.Nagy J.u.	1.2	72 m <sup>2</sup>	14.500.000	201.400 Ft/m <sup>2</sup>	241.680
Hadnagy utca	1.2	100 m <sup>2</sup>	22.900.000	229.000 Ft/m <sup>2</sup>	274.800
Piaci árcentrum:				Ft/m <sup>2</sup>	311.856
Korrektíós tényezők: Városon belüli kedvező fekvés:				+20%	
Műszaki, esztétikai állapot:				%	
Piaci tényező:				+%	
Korrektíós szorzó összesen:				+20%	
Figyelembe vehető fajlagos érték				374.227t/m <sup>2</sup>	
Beépített terület m <sup>2</sup>		15 m <sup>2</sup>		374.227Ft/m <sup>2</sup>	5.613.405Ft
Az ingatlan teljes tehermentes piaci értéke kerekítve: nettó					5.613.000Ft

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



6.

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott piaci értékét:

**Összesen:      Nettó:      5.613.000.-Ft – azaz****Ötmillió-hatszáztizenháromezer forint.**

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.

1201. Budapest. Baross u. 5/a.

Cg: 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

brillantsass@gmail.com Tel: 30/ 96 36 754 - 30/ 282 08 98

Eger, 2019. 01. 15.

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal  
3301 Eger Barkóczy F u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2556/2019

2019.01.10

EGER

Belterület 4958/1/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Jókai Mór utca 3. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	15	0 0	51/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 38732/2001.05.31

2. bejegyző határozat: 32131/1994.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32131/1994.02.14

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33656/1991.05.13

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 32131/1994.02.14

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap