

BRILLANT•KFT**Eger, Széchenyi u. 45. Hrsz: 4711 Kivett lakóház, udvar.****Sass Sándor értébecslő.****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 értébecslő nyilatkozata.

EGER. Széchenyi u.45. Volt orvosi rendelő.**A becslés célja:****Ingatlan vagyon felmérése, korábbi becslés alapján.
Aktuális piaci érték meghatározása.****A becslés fordulópontja:****2019. 04. 08.****Készült 2 példányban 10 oldallal.****BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a.
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43****1/2. példány****Az anyagot összeállította – az értébecslést készítette: Sass Sándor****BRILLANT•KFT****1201. Budapest-Baross u.5/A.****► brillantsass@gmail.com ◀**

1.

Értékelési tanúsítvány

1. Az értékelés tárgya: Eger, Széchenyi u. 45.
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 Tel: 20/ 282 08 98
4. Helyszíni szemle időpontja: 2017.04.03.
5. Megbízás célja:

Az értékelést a megrendelő, illetve a megrendelő vállalkozása egy pályázathoz fogja mellékelni, a pályázatban kiírt követelményeknek megfelelően. A piaci érték – egy esetleges értékesítés, vagy jogcímek átadása kapcsán - az ár vagy az érték megállapításánál alapinformációként 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 mellékletként 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 megbízhatónak tekintett forrásból kaptam.
- A vagyoneértékelés mellékletként 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 tanúsványban való nyilatkozata:

Az Eger, Széchenyi u.45. Lakóház, udvar aktuális becsült piaci értéke:

Nettó: **15.000.000.-Ft – azaz Tizenötmillió forint.**

10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásai kapcsolatos kikötések:

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

Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2019. 04. 04.

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:

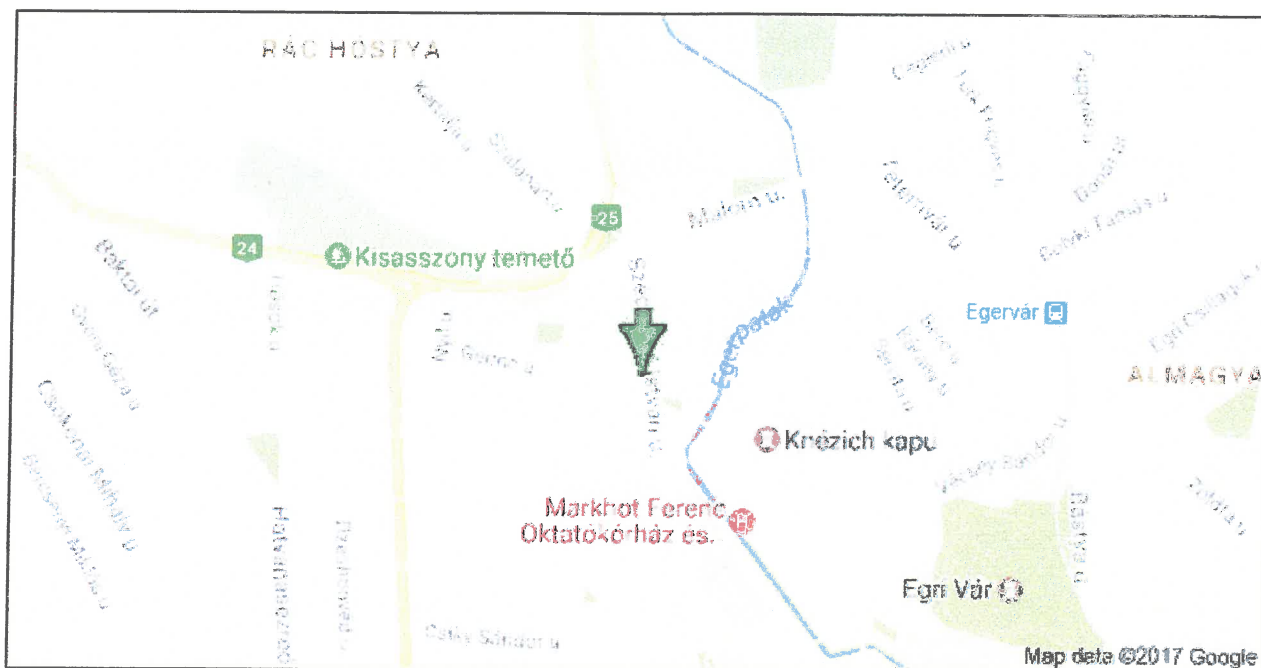
3.1. Az ingatlan státusa:

2019. 04. 02.-i tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Széchenyi u. 45.
Helyrajzi szám:	4711.
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar.
Terület:	581 m ² ...
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:



Eger megyei jogú város, iskolaváros, Heves megye székhelye a Mátra és a Bükk hegység között, az Eger-patak völgyében, a Bükk dél-nyugati lábánál.

A 2011-es népszámláláskor a város népessége 56.530 fő volt, ezzel Észak-Magyarország második legnépesebb városa Miskolc után.

A történelem, a hősi múlt, a gyönyörű környék és a jó bort termő föld együtt eredményezi mindazt, ami által kiemelkedő értékű műemléki város.

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 orvosi rendelő belvárosból a Felsőváros felé haladva a Széchenyi utca és a Tűzoltó tér találkozásánál található, vegyes beépítésű övezetben.

Környezetében zömmel polgári lakóházak, közintézmények, társasházi lakások, kereskedelmi és szolgáltató egységek, stb. ingatlanok találhatók.

Kiépített, szabályozott közúton jól megközelíthető.

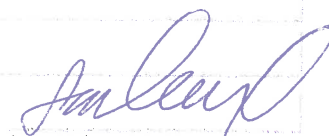
BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a.
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43

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

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

Főépület, az utcafrontra épült a jelenlegi használat szerint orvosi rendelő, általános gyenge műszaki és esztétikai állapot:

Építés éve	Nincs pontos adat. (kb. a háború után)
Alapozás	Kő és beton sávalap, az utcafronton kő lábazattal, részben alapincézve km. téglából boltozva.
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla.
Szintzáró födém szerkezete	Borított fagerenda.
Tető szerkezete	Fa ácsolatú, összetett magas tető, pala és cserépfedéssel.
Belső térelválasztás	Tégla.
Nyílászárók	Műanyag és fatokos dupla síküvegezéssel.
Padozatok, burkolatok	Kőlap, a raktárakban simított beton.
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat.
Belső fal felületek	Festett, mázolt, részben csempe és műag. Lambéria.
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Városi vezetékes hálózatról
Fűtés	Gázkonvektoros
Meleg víz ellátás	Elektromos bojler.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve
Villám védelem	Nincs kiépítve
Biztonság és vagyon védelem	Nincs kiépítve.
Extrák	Nincs
Belső terek	Előtér, betegek váróterme, nővér szoba, orvosi szoba, személyzeti mosdó, wc,



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



betegeknek külön mosdó, wc. Kb.120m2

Melléképület az udvarbelső felé a főépülethez toldva, annak folytatása:

Építés éve	Nincs adat
Alapozás	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Szintzáró födém szerkezete	Fafödém
Tető szerkezete	Fa ácsolatú nyeregtető, cserépfedéssel.
Belső térelválasztás	Tégla.
Nyílászárók	Fatokos dupla síküvegezéssel.
Padozatok, burkolatok	S.beton.
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat.
Belső fal felületek	Festett.
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Nincs.
Fűtés	Nincs.
Meleg víz ellátás	Nincs.
Telefon, kapucsengő	Nincs.
Villám védelem	Nincs kiépítve.
Biztonság és vagyon védelem	Nincs.
Extrák	Nincs.

Ez az épületrész teljesen lepusztult, romos állapotú, emberi tartózkodásra alkalmatlan.

Elbentandó: 1.500.000.-Ft becsült költség, értékcsökkentő tényező.

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 áraira.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

DRCV (Depreciated Replacement Cost Value)

Költség alapú megközelítés, amelynek során az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy megbecsüli azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újra-előállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonja a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadja a földterület becsült értékét.

Az újra-előállítási érték azzal az összes költséggel egyezik meg, amelyet egy funkciójában és teljesítő képességében azonos eszköz az értékelt eszköz helyén működőképesen felállítható.

Az épületek műszaki, és esztétikai állapota miatt ez a módszer nem alkalmas becslésre.


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

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékeivel: Az OMV érték meghatározásához

	Összehasonlíthat ósági szorzó	terület	ajánlati ár Ft	fajlagos érték	javasolt érték Ft
Érsek u.9/A fsz.1.	0.7	70 m ²	17.000.000	242.857 Ft/m ²	169.860
Kossuth L. u. 22. 1/2.	0.7	76 m ²	17.500.000	230.263 Ft/m ²	161.260
Széchenyi u. 23/A 1/4.	0.7	83 m ²	20.000.000	240.963 Ft/m ²	168.670
Szálloda u. 4. fsz. 3.	0.7	70 m ²	16.600.000	237.142 Ft/m ²	166.000
Érsek u. 3. 1/2.	0.7	67 m ²	16.000.000	238.805 Ft/m ²	167.160
Piaci árcentrum:				Ft/m ²	166.590
Korrekciós tényezők: Műszaki, esztétikai állapot, bontási költség:				-25 %	
Aktuális piaci korrekciók				- %	
Korrekciós szorzó összesen:				-25 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték				124.942Ft/m ²	
Beépített terület m ²		120m ²		124.942Ft/m ²	14.993.040Ft
Az ingatlan teljes piaci értéke kerekítve:					15.000.000Ft

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 árcentrum 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 értékesítőt az „óvatosság elvére” inti.

► Értékelési tanúsítvány 7. pont


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 vagyoni értékeit:

Összesen: Nettó: 15.000.000.-Ft – azaz
Tizenötmillió 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: 20/ 282 08 98

Eger, 2019. 04. 08.

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: 30005/21245/2019

2019.04.02

Szektor : 53

EGER

Belterület 4711 helyrajzi szám

3300 EGER Széchenyi István utca 45.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alouztály	adatok
megnevezési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
Kivett lakóház, udvar	0	591	0.00	

1. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38951/1991.12.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35405/2010.03.23

Onálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése orvosi rendelőről; lakóház, udvar
megnevezésére változott.

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

Nem hiteles tulajdoni lap