

BRILLANT-KFT**Eger, Deák Ferenc utca 14. Hrsz: 6870A/2 üzlet ingatlan.**

Ikt.sz: 00042/2017

Sass Sándor értékbecslő.**Tartalomjegyzék**

1. Értékelési tanúsítvány
2. Információk.
 - 2.1 A vizsgálat lefolytatása.
3. Az ingatlan ismertetése.
 - 3.1 Az ingatlan státusza.
 - 3.2 Az ingatlan környezete.
4. A becslési módszerek.
5. A piaci (forgalmi) érték.
6. Az értékbecslő nyilatkozata.

EGER. Deák Ferenc utca 14. üzlet.**A becslés célja:**

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:**2017. 10. 13.****Készült 2 példányban 11 oldallal.****1/2. példány****Az anyagot összeállította – az értékbecslést készítette: Sass Sándor**

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

BRILLANT-KFT**1201. Budapest-Baross u.5/A.****► brillantsass@gmail.com ◀****2017.10.13.**

**Értékelési tanúsítvány**

1. **Az értékelés tárgya:** Eger, Deák F. utca 14. sz. alatti üzlet 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 Tel: 20/ 282 08 98

4. **Helyszíni szemle időpontja:** 2017.10.09.

5. **Megbízás célja:**

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 vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési 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 méretek és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptam.
- A vagyonértékelés 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, Deák Ferenc utca 14. üzlet becsült piaci értéke:

50.000.000.-Ft azaz Ötvenmillió forint.

10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:

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

Az értébecslés 12 hónapig érvényes.

Eger, 2017 . 10. 13.

BRILLANT-SHOP KFT.
1201. Budapest, Baross u. 5/e
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:

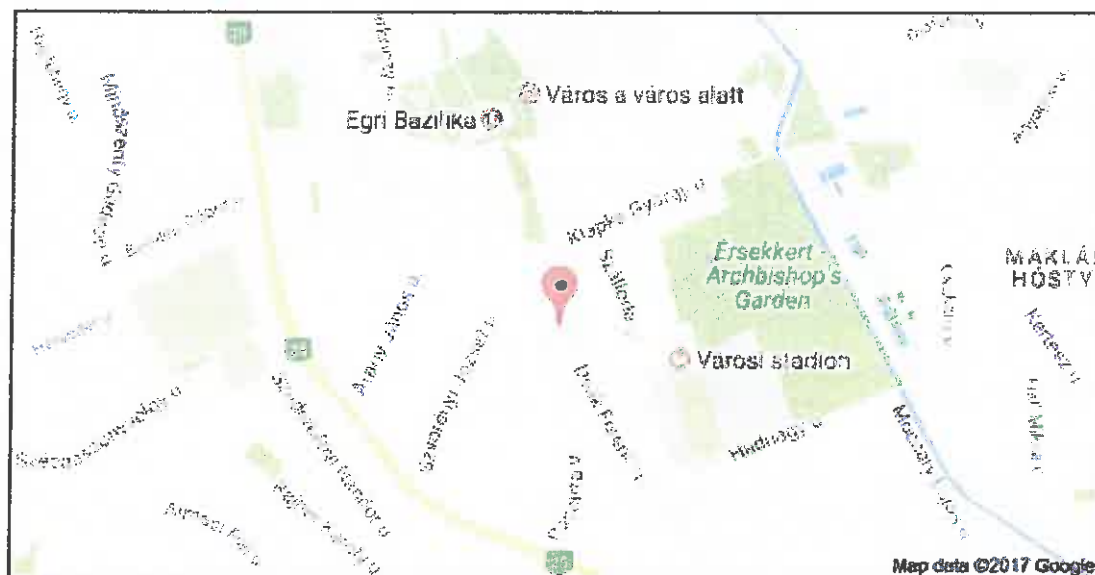
3.1. Az ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Deák Ferenc utca 14.
Helyrajzi szám:	6870/A/2
Megnevezése:	Üzlet.
Terület:	450 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:



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.

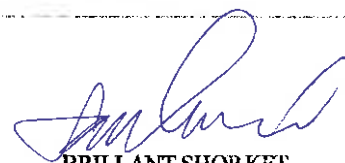
A környezetében megtalálhatók társasházi lakások, közintézmények, iskola, színház, templom, irodaház, különböző kereskedelmi és vendéglátó egységek, üzletek.

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

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

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

Építés éve	1971- legutóbbi felújítások:
Alapozás	Beton pont, és sáv alap.
Függőleges teherhordó szerkezet	Monolit vasbeton (alagútzsalus) földszint + 4 emelet szerkezet.
Szintzáró födém szerkezete	Vasbeton.
Tető szerkezete	Lapos tető rétegelt szigeteléssel.
Belső térelválasztás	Monolit, és kézi beton falazó elem.
Nyílászárók	Részből méretkoordinált acél tokos hang, és hőszigetelt ablakok, fatokos ajtók.
Padozatok, burkolatok	Vegyesen járólapok, cementlap, pvc.
Külső homlokzat	Színezett vakolat.
Belső fal felületek	Vegyes: Festve, csempézve...
Víz	Vezetékes városi.
Villany	Hálózati (230V) falsíkra szerelt egyedi világítás.
Szennyvíz	Városi vezetékes.
Gáz	Városi vezetékes
Fűtés	Vegyes: Gázüzemű központi kazánról keringetett melegvíz, radiátor hő leadókkal, a vásárlói térben plusz gázkonvektorokkal.
Melegvíz ellátás	Több helyre telepített gáz, és elektromos bojler.
Helyiségek:	1 szoba, és irodának berendezve.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	Tömbös.
Biztonság és vagyon védelem	Most nincs.
Általános műszaki állapot:	Közepes műszaki, és esztétikai állapot, felszereltség.


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

A vizsgált ingatlan az első használatbavétele óta folyamatosan élelmiszer és vegyi áru boltként / ABC / volt használatos a Deák Ferenc u.14. háztömb földszintjén.

A vásárlói bejárat a Deák Ferenc utcáról, a gazdasági bejárat a Grónay utcából bejárható udvarbelsőből nyílik.

Belső terek, főbb részek: Gazdasági bejárat, kazánház, kapcsolószekrény, aggregátorház a folyosó előtérben. Továbbá két vevőtérhez vezető összekötő folyosók, melegítő konyha, iroda, férfi, női öltözők, mosdók, wc-k, raktárak, tárolók, vásárlói tér.

Az árumozgatás, kizárólag az udvarbelsőből történhet, de a bejárhatóság áruszállító járművekkel méretbeli korlátokat, a társasház lakói kérésére korai időpontot kizáró időbeni korlátokat szab, ezért a működést zavaró tényezőként kell mérlegelni.

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.



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



5.

A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékeivel: Az OMV Deák Ferenc utca 14. üzlet értékének meghatározásához

Saját adatbázis	Összehasonlító hatósági szorzó	Terület m ²	Ajánlati ár Mill.Ft	Fajlagos érték	Javasolt érték Ft/m ²
Kossuth u.6.	1.00	850	93.75	110.300 Ft/m ²	110.300
Deák F. 9.	0.75	350	50.00	142.800 Ft/m ²	114.240
Deák F. 25.	0.80	350	41.00	117.140 Ft/m ²	93.710
Grónay u.	1.0	90	9.90	110.000 Ft/m ²	110.000
Piaci árcentrum:				Ft/m ²	107.060
Korrekciós tényezők: Városon belüli kedvező fekvés:				+ 10%	
Műszaki, esztétikai állapot:				- %	
Működést korlátozó, zavaró tényezők:				- 6%	
Korrekciós szorzó összesen:				+ 4%	
Figyelembe vehető fajlagos érték				111.300Ft/m ²	
Beépített terület m ²		450 m ²		111.300Ft/m ²	50.085.000Ft
Az ingatlan teljes tehermentes piaci értéke kerekítve: nettó					50.000.000Ft

Korrekciós tényezők: ** indoklása:

Az értékelési táblázatban a „mankó adatok”- és a vizsgált ingatlan szerepelnek a mérleg egy-egy sorában, 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 értékbecslőt 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 értébecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott vagyoni értékeit:

Összesen: Nettó: **50.000.000.-Ft** – azaz

Ötvenmillió forint.

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értébecslésnél az óvatosság elvét követtem.

Ezt a megállapítást 12 hónapig tartom fenn.

Ezt az értébecslést 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, 2017. 10.13.

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

Sass Sándor





