

BRILLANT-KFT

Eger, Attila utca 47. Kivett udvar.

Hrsz: 8407

Sass Sándor értékbecslő.



## 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.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Attila utca 47. Kivett udvar

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2017. 08. 21.

Készült 2 példányban 7 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 értékbecslést készítette: Sass Sándor

BRILLANT-KFT

1201. Budapest-Baross u.5/A.

► brillantsass@gmail.com ◀



1.

## Értékelési tanúsítvány

## 1. Az értékelés tárgya:

Eger, Attila utca 47. Kivett udvar  
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: 2017.08.014.

## 5. Megbízás célja:

Az értékelést az ingatlan vagyongazdálkodás stratégiájának kidolgozása céljából végeztem el. A piaci érték – egy esetleges értékesítés, vétel, 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





**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 értékbecsléshez 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 értékelt 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 értékbecsléssel 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 értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog nettó értéke.

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

Az Eger, belterület 8407 hrsz. Kivett udvar ingatlan értéke:

Nettó: **2. 500. 000.-Ft**

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

Az értékbecslés 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 értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2017. 08. 21.

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

értékbecslő



2.

## Információk:

## 2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű külső szemrevételezés volt.

Felhasználtam a saját tapasztalatomat, saját adatbázisomat és a Megbízó információit.

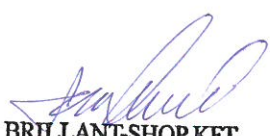
Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.

3.

## Az ingatlan ismertetése:

## 3.1. Az ingatlan státusa:

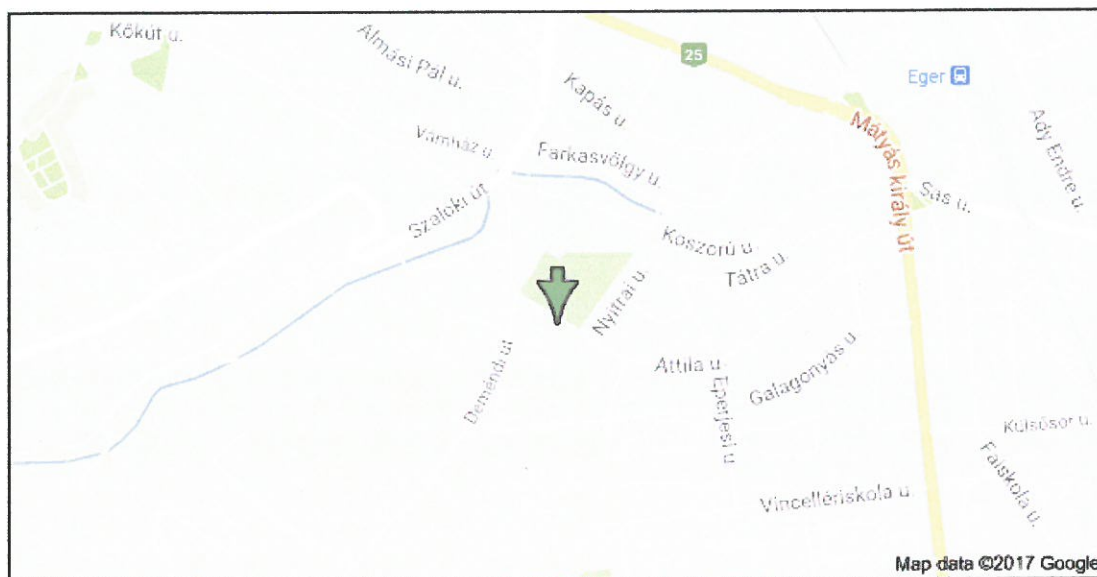
| 2017. 06. 30.-i tulajdoni lap szerinti: | adatok                      |
|---|-----------------------------|
| Fellelhető:                             | Eger, Attila utca 47.       |
| Helyrajzi szám:                         | 8407                        |
| Megnevezése:                            | Kivett udvar.               |
| Terület:                                | 532m <sup>2</sup>           |
| Tulajdonos (ok):                        | Mellékelt tul. lap szerint. |
| 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 belterületén az Attila utcában, zömmel, kertes lakóházakkal beépített övezetben található, a belvárostól viszonylag távol, de mégis kedvelt városrészben.

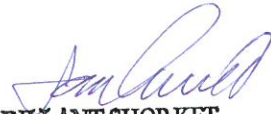
Ez az övezet közművesített, burkolt utcákon akár kedvezőtlen időjárási viszonyok esetén is jól megközelíthető.

Több évtizeddel (1972) ezelőtt a város szociális alapon földhasználati jogot biztosítva hozzájárulást adott ahhoz, hogy magánszemélyek ezekre a földrészekre lakóházakat építsenek.

A házak felépültek, a hivatalos földhivatali nyilvántartásban leperesített önálló helyrajzi számmal ellátva bejegyzésre kerültek.

A mostani állapotok szerint a földterületek és a lakóházak tulajdonosai nem ugyanazon személyek.

A megbízó és a magánszemélyek a tulajdonosi viszonyokat véglegesen rendezni tervezik.

  
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 értékeivel: Eger - belterület hrsz: 8407 |                                 |                           |               |  |  |
|--|---------------------------------|---------------------------|---------------|--|--|
| EGER<br>külsőterület<br>Saját adatok.                          | Összehasonlíthatósági<br>mutató | Terület<br>m <sup>2</sup> | Ár<br>Mill.Ft | Fajlagos<br>érték<br>Ft/m <sup>2</sup> | Javasolt<br>érték<br>Ft/m <sup>2</sup> |
| Árpád u.   | 0.9                             | 1.000                     | 10.0          | 10.000                                 | 9.000                                  |
| Maklári<br>hóstyá  | 1.0                             | 1.422                     | 8.6           | 6.048                                  | 6.048                                  |
| Maklári<br>hóstyá  | 0.8                             | 966                       | 16.4          | 16.900                                 | 13.520                                 |
| Hatvani<br>hóstyá  | 1.0                             | 1.100                     | 10.0          | 9.090                                  | 9.090                                  |
| Piaci árcentrum:   |                                 |                           |               |  | 9.414                                  |
| Korrektíós tényezők:   |                                 |                           |               | + - %                                  |  |
| 8407/A hrsz-t megillető földhasználati jog                     |                                 |                           |               | -25 %                                  |  |
| Beépítettség okán korlátozottan forgalomképes                  |                                 |                           |               | -25 %                                  |  |
| Korrektíós szorzó összesen:                                    |                                 |                           |               | -50 %                                  |  |
| Figyelembe vehető fajlagos érték: 532 m <sup>2</sup>           |                                 |                           |               | 4.707Ft/m <sup>2</sup>                 | 2.504.124Ft                            |
| Piaci érték kerekítve:   |                                 |                           |               |  | 2.500.000Ft                            |

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 piaci értéke:

Nettó:

2.500.000-Ft

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értébecslésnél 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, 2017. 08. 21.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg: 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

Sass Sándor

