

2. melléklet



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Rozália u. 4. „Társasházi lakás”, és a mellette fekvő beépítetlen terület.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2018. 10. 08.
Készült 3 példányban, 9 oldallal.

1/3 sz. példány

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

Az anyagot összeállította: Sass Sándor
Az értékbecslést készítette: Sass Sándor

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

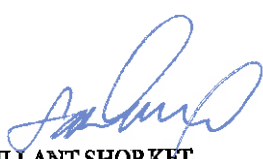
Sass Sándor értékbecsülő

1.

2018. 10. 08.

Tartalomjegyzék

- 1. Előzmények**
 - 1.1. Megbízás**
 - 1.2. Az értékbecslő feladata**
- 2. Információk**
 - 2.1. A vizsgálat lefolytatása**
- 3. Az ingatlan ismertetése**
 - 3.1. Az ingatlan státusa**
 - 3.2. Az ingatlan környezete**
- 4. Az alkalmazható becslési módszerek leírása**
- 5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása**
- 6. Az értékbecslő nyilatkozata**



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

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értékbecslő

1. Előzmények:

Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala.

Címe: 3300. Eger, Dobó tér. 2.

1.1. Megbízás:

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 5801/10 hrsz. és 5801/9/A/1 hrsz.--on felvett ingatlanok aktuális piaci értékének megállapítására.

1.2. A szakértő feladata:

- Készítsen olyan értébecslést, amely választ és javaslatot ad arra a kérdésre, hogy az ingatlan esetleges megvétele esetén milyen vételárral kell kalkulálni.

2. Információk:**2.1. A vizsgálat lefolytatása:**

A feladat teljesítése végett az ingatlannál Fejes László (Holtig tartó haszonélvezeti jog illeti.) jelenlétében helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

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

Rendelkezésemre álltak az ingatlan tulajdoni lap másolatai.

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

Megállapítottam, hogy az ingatlanok pontos fellelhetősége, és címe Rozália u.4., tehát a tulajdoni lapokon feltüntetett 21/A „Felülvizsgálat alatt” jelentősen eltérnek egymástól. Ebben az értébecslésben, a valóságban feltalálható postacímként is ismeretes Rozália u.4. címet tüntettem fel.

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értébecslő



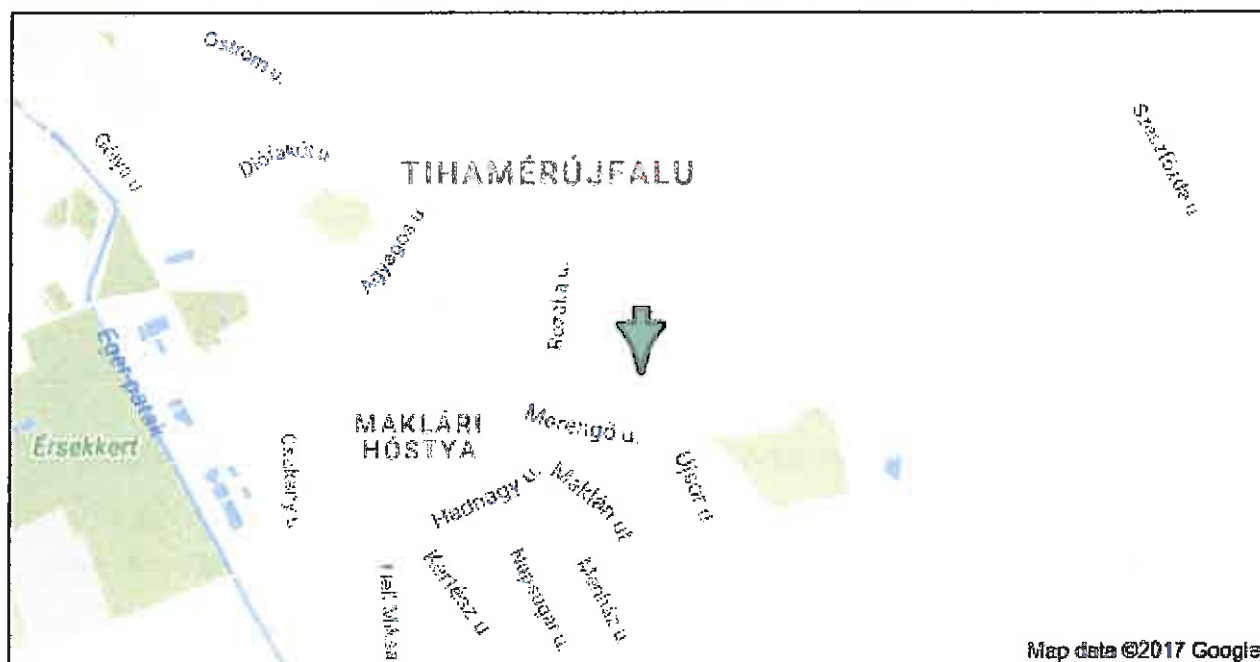
BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43

2018. 10. 08.

3. Az ingatlan státusza:

2017.03.27. tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Rozália u. 21/A
Helyrajzi szám:	5801/10 5801/9/A/1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület: 837 m2 Lakás: 47 m2
Terület:	A fentiek szerint.
Tulajdonos (ok):	Mellékelt tul. lapok szerint.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul. lapok szerint.

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értébecslő



BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

2018. 10. 08.

A vizsgált ingatlan a Merengő utcán a Rozália temető felé a vasúti átjárót elhagyva a Rozália utcáról nyíló „zsákutca” legvégén található. Az utca csak kővel szőrt, szilárd burkolattal nem rendelkezik. Környezetében elhagyott részben lakott lakóház, a „társasházi” szomszéd ház, gondozott, és elhagyott gondozatlan zártkertek találhatók. A környezet cserjékkel, bokrokkal, vadon nőtt fákkal erősen benőtt, rendezetlen hatást kelt.

A vizsgált ingatlanok szabadon állók elkerítetlenek, szabadon bejárhatók. Az 5801/10 hrsz beépítetlen terület felszíne füves, gyepes, az utcaaljon viszonylag sík, észak felé emelkedik.

Közműellátottság:

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

Az épület legfontosabb műszaki tartalmi:

Építés éve	Nincs pontos adat, kb. 100 éves. 8-9 éve a régi padlózatot aljzatbetonra cserélték, és az elektromos hálózatot is korszerűsítették.
Alapozás	Kő és úsztatott beton.
Függőleges teherhordó szerkezet	Vágott tufa kő.
Szintzáró födém szerkezete	Borított fagerenda.
Tető szerkezete	Összetett fa ácsolatú magas tető cserépfedéssel.
Belső térelválasztás	Kő és tégl.
Nyílászárók	Fa tokos ajtók, ablakok.
Padozatok, burkolatok	Símitott beton.
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat.
Belső fal felületek	Hagyományos vakolat festett felületek.
Víz	Városi hálózatról.
Villany	Hálózati (230V és ipari) fűsíkra szerelt kábelek és védőcsőbe huzalozva.
Szennyvíz	Nincs
Gáz	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz ellátás	Nincs
Telefon, kapucsengő	Nincs kiépítve.
Villám védelem	Nincs kiépítve.
Biztonság és vagyon védelem	Nincs kiépítve, megszervezve.
Műszaki állapot.	Lakhatatlan!!!


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

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értéktécselő



2018. 10. 08.

4. A szakértői módszerek leírása:**A. 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 áaira.

B. 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.



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

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értébecslő




2018. 10. 08.

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékével:			Hrsz: 5801/10 telek piaci értéke.		
Eger. Saját adatbázis.	szorzó	terület	ajánlati ár	fajlagos érték	Javasolt érték
Menház u.	0.8	966m ²	15.000.000Ft	15.530Ft/m ²	12.424Ft/m ²
8410 hrsz.	0.6	525m ²	8.000.000Ft	15.240Ft/m ²	9.100Ft/m ²
3188 hrsz.	0.7	726m ²	10.000.000Ft	13.770Ft/m ²	9.639Ft/m ²
Legányi F.u.	0.8	776m ²	10.000.000Ft	12.890Ft/m ²	10.300Ft/m ²
Piaci árcentrum:					10.365Ft/m ²
Korrekciók: Fekvés, megközelíthetőség, nincs teljes közmű				- 15%	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				8.810Ft/m ²	
Terület m ²	837	m ²		8.810Ft/m ²	7.373.970.-Ft
Kalkulálható piaci érték:					7.375.000.-Ft

Műszaki (pótlási) érték megállapítása /DRCV/:

Építési költség	Ter. m ²	Ft/m ²	Fizikai avulás	Erkölcsei avulás	Piaci szorzó	Fajlagosan Ft/m ²	Érték Ft
Lakás	47	240 e	-70%	-%	0.8	57.600	2.707.200
Melléképületek	-						
Műtárgyak...*	-	-	-	-	-	-	-
Összesen:							2.707.200
Kerekítve:							2.700.000


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

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értékecselő

Az értébecslő nyilatkozata:

Nyilatkozom, hogy az ingatlanokról 2017. 05. 12.-én általam készített ingatlanforgalmi értébecslésben foglaltakat minden tekintetben ma is fenntartom, az ingatlanok tehermentes nettó piaci értékeit az alábbiak szerint állapítom meg:

Az 5801/10 hrsz. ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott forgalmi értékét:

7.375.000.-Ft - azaz Hétmillió-háromszázhetvenötezezer forintban állapítom meg.

Az 5801/9/A/1 hrsz. ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott forgalmi értékét:

2.700.000.-Ft- azaz Kettőmillió-hétszázezer forintban állapítom meg.

Ezt a megállapítást 1 évig 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, 2018. 10. 08.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

Sass Sándor

Eger, Rozália u. 4. Lakás, és beépítetlen terület.

Sass Sándor értébecslő



2018. 10. 08.