

## 2. melléklet



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Pacsirta u. 8. fsz. 4. Orvosi rendelő.

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2018. 11. 16.

Készült 2 példányban 9 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.



1.

## Értékelési tanúsítvány

1. Az értékelés tárgya: Eger, Pacsirta u. 8. fsz. 4. Orvosi rendelő 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: 20/ 282 08 98

4. Helyszíni szemle időpontja: 2018. 11. 12.

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.)



**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, Pacsirta u. 8. fsz. 4. Orvosi rendelő becsült piaci értéke:

Nettó:

**32.570.000.-Ft – azaz Harminckettőmillió-ötszázhetvenezer forint.**

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

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

**Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.**

Eger, 2018. 11. 16.

értékbecslő



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.

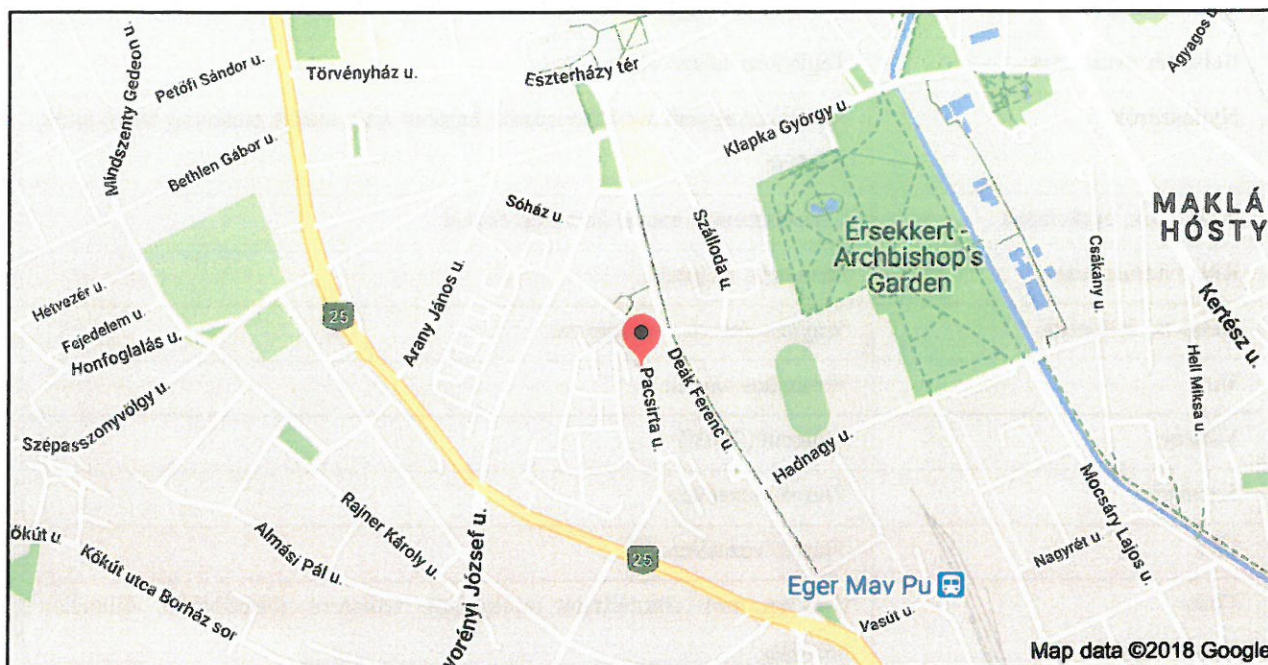
## Az ingatlan ismertetése:

## 3.1. Az ingatlan státusa:

Tulajdoni lap szerinti ( 2018. 11.06. )	adatok
Fellelhető:	Eger, Pacsirta u. 8. fsz. 4.
Helyrajzi szám:	6916/18/A/4
Megnevezése:	Orvosi rendelő.
Terület:	201m²...
Tulajdonos (ok):	Megbízó.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



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



A Pacsirta u. 8. sz. alatti társasház földszintjén több mint 15 éve, összesen 201 m<sup>2</sup> - en működő jól ismert körzeti orvosi rendelők.

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

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



Építés éve	Nincs pontos adat... (kb. 1980-as évek)
Alapozás	Beton sávalap.
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla kézi falazó elem felmenő falazat. Földszint, emelet, tetőtér.
Szintzáró födém szerkezete	Vb gerenda és vb. tálca.
Tető szerkezete	Fa ácsolatú magas tető.
Belső térelválasztás	Tégla kézi falazó elem.
Nyílászárók	Acéltokos egyedi méretkoordinált bejárati ajtó, másutt műanyag tokos ajtók, ablakok.
Padozatok, burkolatok	Csúszásmentes mázas kerámia, és pvc
Külső homlokzat	Színezett, szigetelt.
Belső fal felületek	Vegyes: Festve, csempézve.
Víz	Vezetékes városi.
Villany	Hálózati (230V)
Szennyvíz	Városi vezetékes.
Gáz	Városi vezetékes.
Fűtés	Gáz kazánról cirkuláltatott melegvizes radiátoros hőleadókkal. Klímázott belvilág.
Melegvíz ellátás	Ua.
Helyiségei:	Orvosi rendelők: beteg váró, ffi.-női wc. Nővér szobák, vizsgálók, orvosi szobák, személyzeti wc-mosdó. Gyógyszer és vegyi anyag tárolók, labor.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Biztonság és vagyon védelem	Kiépítve, jelenleg műszaki hibás.
Általános műszaki állapot:	Korának és funkciójának megfelelő állapot, és használhatóság. A rendelők egymástól függetlenek, a közös használatú részek nem zavaróak. Az energia hálózatok, és gépészetek külön álmérőkre nincsenek leszakaszolva.

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 áaira.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

5.

A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékelés:			Az OMV érték meghatározásához:		
Saját adatbázis	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület	Ajánlati ár Mill.Ft	Fajlagos érték	Javasolt érték Ft/m2
Barkóczi u.	0.8	63 m2	23.9	379.000 Ft/m2	303.200
Gólya u.	0.8	60 m2	21.5	358.000 Ft/m2	286.400
Deák F. u.	0.8	37 m2	11.5	310.800Ft/m2	248.640
Piaci árcentrum:					279.400
Piaci tényezők:				- 7%	
Egyéb tényezők: Alternatív hasznosíthatóság:				-15%	
Külön használatú részek gépészeti függősége:				-10%	
Kijelölt egészségügyi célvagyon bejegyezve:				-10%	
Korrektciós szorzó összesen:				-42%	
Figyelembe vehető fajlagos érték				162..52Ft/m2	
Terület m2		201 m2		162.050Ft/m2	32.572.050Ft
Az ingatlan teljes tehermentes piaci értéke kerekítve: nettó					32.570.000 Ft





6.

Az értékbecső nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott értékét:

**Összesen:      Nettó:      32.570.000.-Ft – azaz**  
**Harminckettőmillió-ötszázhetvenezer 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](mailto:brillantsass@gmail.com) Tel: 20/ 282 08 98

Eger, 2018. 11. 16.

Sass Sándor



Szemléltető fotók:



