

5. melléklet



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 értékelő nyilatkozata.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Kertész u. 2. Üzlet ingatlan...

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 03. 06.

Készült 2 példányban 10 oldallal.

1/2. példány

Az anyagot összeállította – az értékelést készítette: Sass Sándor

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

1.

Értékelési tanúsítvány

1. Az értékelés tárgya: Eger, Kertész u. 2. 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: 30/ 96 36 754 - 30/ 282 08 98
4. Helyszíni szemle időpontja: 2019. 03. 04.

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 értékebecsléshez 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 értékelni 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 értékebecsléssel 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 megbízhatóan tekintett forrásból kaptam.
- A vagyoneértékelés mellékletként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Az értékebecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes **tulajdonjog nettó értéke**.

9. Az értékebecslő tanúsítványban való nyilatkozata:

Az Eger, Kertész u. 2. üzlet becsült piaci értéke:

Nettó: **6.823.000.- Ft.**

10. Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:

Az értékebecslés 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 értékebecslés 6 hónapig érvényes.

Eger, 2019. 03. 06.

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

értékebecslő



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.

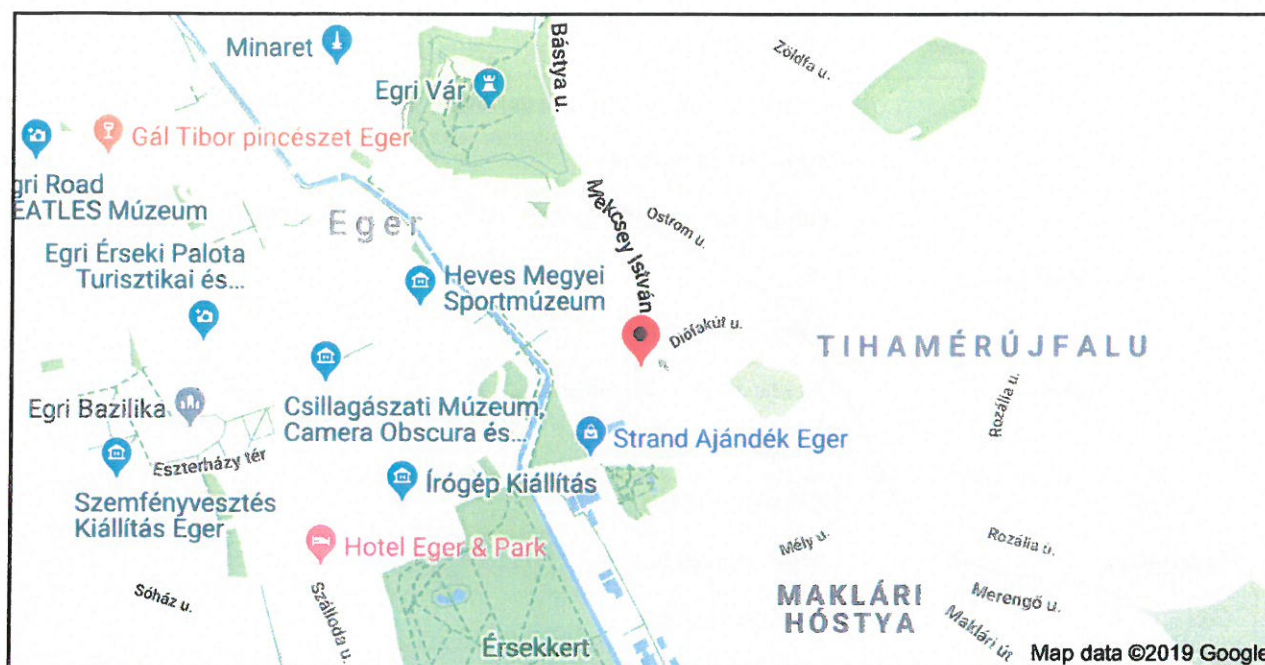
Az ingatlan ismertetése:

3.1. Az ingatlan státusza:

Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Kertész u. 2.
Helyrajzi szám:	6467/A/2
Megnevezése:	Üzlet
Terület:	73 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:




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	Nincs pontos adat...
Alapozás	Beton és kő sáv.
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő, és téglá kézi falazó elem –
Szintzáró födém szerkezete	Borított fa gerenda.
Tető szerkezete	Fa ácsolat, magas tető saját gerincen, egy km. téglá épített kémény.
Belső térelválasztás	Tégla kézi falazó elem.
Nyílászárók	Dupla bejárati ajtók, fatokos ablak, védőráccsal szerelve.
Padozatok, burkolatok	Pvc
Külső homlokzat	Színezett vakolat.
Belső fal felületek	Vegyes: Festve, csempézve...
Víz	Vezetékes városi.
Villany	Hálózati (230V)
Szennyvíz	Városi vezetékes.
Gáz	Városi vezetékes
Fűtés	1 db cserépkályha.
Melegvíz ellátás	Elektromos bojler.
Helyiségei:	Vendégtér, söntés, raktár, folyosó, férfi, és női wc-k ,mosdók..
Telefon, kapucsengő	
Villám védelem	
Biztonság és vagyon védelem	
Általános műszaki állapot:	Lepusztult, leromlott állapot. Működésre, emberi tartózkodásra alkalmatlan.


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 értékével: Az OMV értékének meghatározásához					
Saját adatbázis	Összehasonlíthatósági szorzó	Terület	Ajánlati ár Ft	Fajlagos érték	Javasolt érték Ft/m ²
Knézych K. u.	0.8	80 m ²	24.500.000	306.250 Ft/m ²	245.000
Kacsapart	0.8	52 m ²	16.500.000	317.300 Ft/m ²	253.840
Csiky S.u.	0.8	55 m ²	13.500.000	245.450 Ft/m ²	196.360
Dr.Nagy J.u.	0.8	72 m ²	14.500.000	201.400 Ft/m ²	161.120
Hadnagy utca	0.8	100 m ²	22.900.000	229.000 Ft/m ²	183.200
Piaci árcentrum:				Ft/m ²	207.704
Korrektíós tényezők:				+ -%	
Műszaki, esztétikai állapot:				-55 %	
Piaci tényező:				%	
Korrektíós szorzó összesen:				-55%	
Figyelembe vehető fajlagos érték				93.467 Ft/m ²	
Beépített terület m ²		73 m ²		93.467Ft/m ²	6.823.091Ft
Az ingatlan teljes tehermentes piaci értéke kerekítve: nettó					6.823.000.-Ft



6.

Az értékelő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott piaci értékét:

Összesen: Nettó: **6.823.000.-Ft** – azaz**Hatmillió-Nyolcszázhuszonháromezerezer forint.**

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értékelésnél az óvatosság elvét követtem.

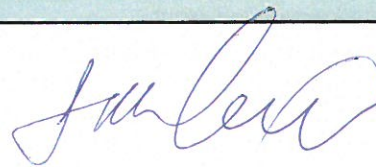
Ezt a megállapítást 6 hónapig tartom fenn.

Ezt a szakvéleményt újból, vagy más célra felhasználni csak írásos engedélyem esetén lehet.

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

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, 2019. 03. 06.



Sass Sándor

Fotók:



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



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