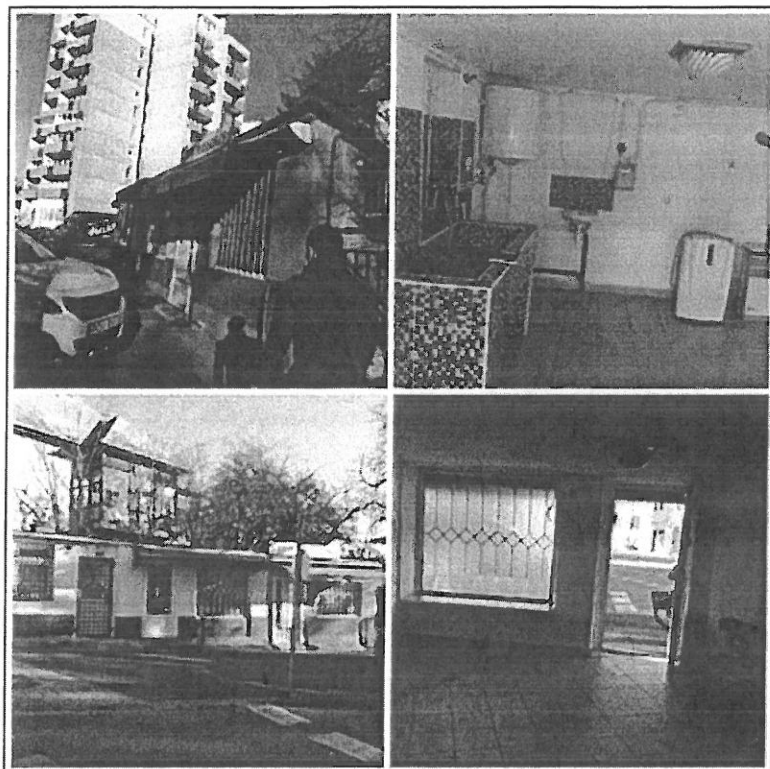


3. melléklet



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. Deák F. u.19. Üzlet..

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2019. 03. 04.

Készült 2 példányban 8 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, Deák F. u. 19. 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:** 2019. 03. 03.

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 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 mellékleteként 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, Deák F. u.19 üzlet ingatlan becsült piaci értéke:

Nettó **4.300.000.-Ft** Négymillió-háromszázezer forint.

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, 2019. 03. 04.

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 véget 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:

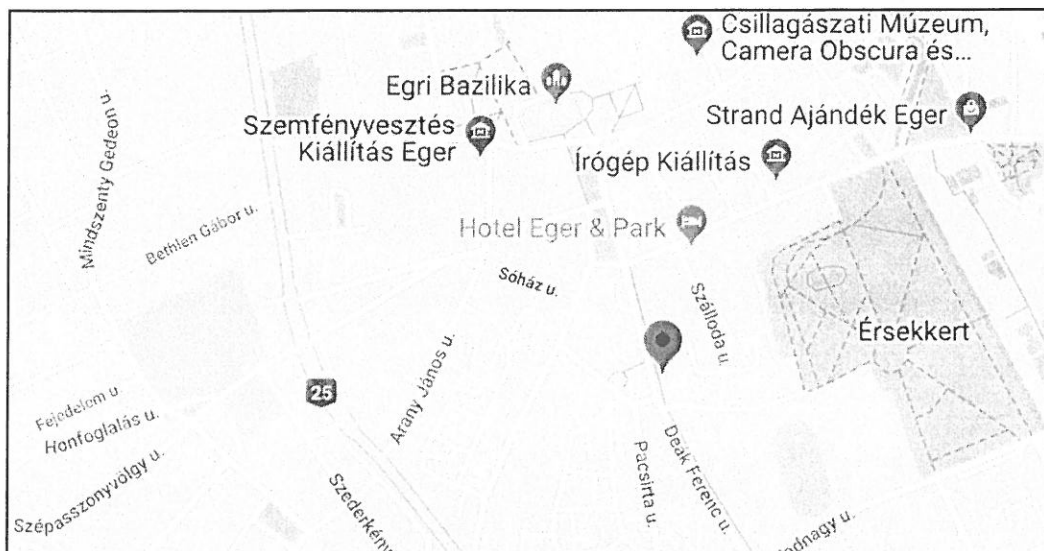
Tulajdoni lap szerinti	adatok
Fellelhető:	Eger, Deák Ferenc u. 19.
Helyrajzi szám:	6622
Megnevezése:	üzlet
Terület:	29 m ² ...
Tulajdonos (ok):	Papp József és neje össz: 50/4364 arányban.
Terhelés, tilalom:	Mellékelt tul.lap szerint.



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 vizsgált ingatlan a belvárosban, a Deák Ferenc és a Stadion utca sarkán található.

Környezetében lakóházak, társasházi lakások, közintézmények, (óvoda, színház, TIGÁZ, városi stadion) kereskedelmi és szolgáltató egységek, stb... egyaránt megtalálhatók.

Kiépített, szabályozott közúton jól megközelíthető gyalogosan, gk.-val helyi járatú autóbusszal. A buszjáratok szervezettsége városias, kielégítő.

Ez a városrész ingatlanforgalmi szempontok szerint frekventált.

Az ingatlan ún. eszmei osztatlan közös tulajdon, a valóságban a tulajdonok használatai

Jól elkülönülnek egymástól.

A telken az intézet épülete az uralkodó.

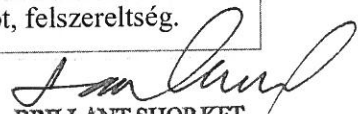
Megbízó az elővásárlási jogával kíván élni.

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

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

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

Építés éve	1991
Alapozás	Beton sávalap.
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla kézi falazó elem –
Szintzáró födém szerkezete	Fedett, szigetelt apos tető
Tető szerkezete	Lapostető..
Belső térelválasztás	Egy légtér..
Nyílászárók	Műanyag ajtó, fatokos, acéltokos ablak, védőráccsal szerelve.
Padozatok, burkolatok	Csúszásmentes kerámia lap.
Külső homlokzat	Színezett vakolat.
Belső fal felületek	Vegyes: Festve, részben csempézve...
Víz	Vezetékes városi. Az üzlet mögött saját használatú wc, mosdó.
Villany	Hálózati (230V)
Szennyvíz	Városi vezetékes.
Gáz	Városi vezetékes
Fűtés	1 db. gázkonvektor.
Melegvíz ellátás	Elektromos bojler.
Helyiségek:	Üzlettér, hátul wc, mosdó.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	
Biztonság és vagyon védelem	
Általános műszaki állapot:	Megfelelő műszaki, és esztétikai állapot, felszereltség.


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 áaira.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

5.

A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékeivel:

utca	index	Terület m ²	ajánlati ár Ft	fajlagos érték Ft/m ²	javasolt érték Ft/m ²
Deák F 43.	1.0	245	59.000.000	240.000	
Grónay 9.	1.0	50	8.200.000	164.000	
Grónay 12.	1.0	26	5.000.000	192.307	
Szt.János 11.	1.0	14	3.200.000	228.600	
Servita 31.	1.0	245	48.000.000	192.000	
Piaci árcentrum:				203.381	
Korrekciós tényezők: Eszmei tul. viszonyok.				- 20 %	
Szabálytalan alakzatú alapterület.				- 6 %	
Korrekciós szorzó összesen:				- 26 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				149.000	149.000
Beépített terület m ²		29 m ²		149.000	4.321.000 Ft
Az üzlethez tartozó telek értéke a fenti értékben benne foglaltatik.					
Piaci forgalmi érték összesen					4.300.000 Ft

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



6. Az értékesítő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott piaci értékét:

Összesen: Nettó: 4.300.000.-Ft – azaz
Négymillió-háromszázezer forint.

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értékesítésnél az óvatosság elvét követtem.

Ezt a megállapítást 6 hónapig tartom fenn.

Ezt Az értékesítést 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, 2019. 03. 04.

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

Sass Sándor

