

## 6. sz. melléklet



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

EGER. Pozsonyi u. 21. Kivett udvar

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése.  
Piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja:

2020. június 11.

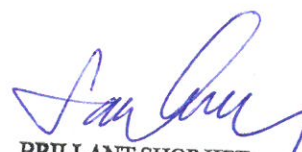
Készült 2 példányban 7 oldallal.

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 státusza.
  - 3.2 Az ingatlan környezete.
4. A becslési módszerek.
5. A piaci (forgalmi) érték.
6. Az értékbecslő nyilatkozata.



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, Pozsonyi u. 21. Kivett udvar  
ingatlan piaci értékét állapítottam meg.
2. Megbízó: Kerékgártó László  
3300. Eger, Pozsonyi u. 21.
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: 2020. 06. 07.

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 észszerű 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 vagyonértékelők által alapított szervezet, a **TEGOVA** vagyonértékelési 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 felhasználott területi adatokat 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 értékelő 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 méretek és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptam.
- A vagyonértékelés 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 értékbecsülő tanúsítványban való nyilatkozata:**

**Az Eger, belterület 9006 hrsz. Kivett udvar ingatlan fajlagos értéke:**

Nettó: **5.074.-Ft/m<sup>2</sup>**

**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, 2020-06-11.

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

értékbecsülő



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 adatházisomat és a Megbízó információit.

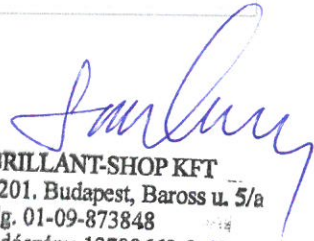
Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.

3.

## Az ingatlan ismertetése:

## 3.1. Az ingatlan statusa:

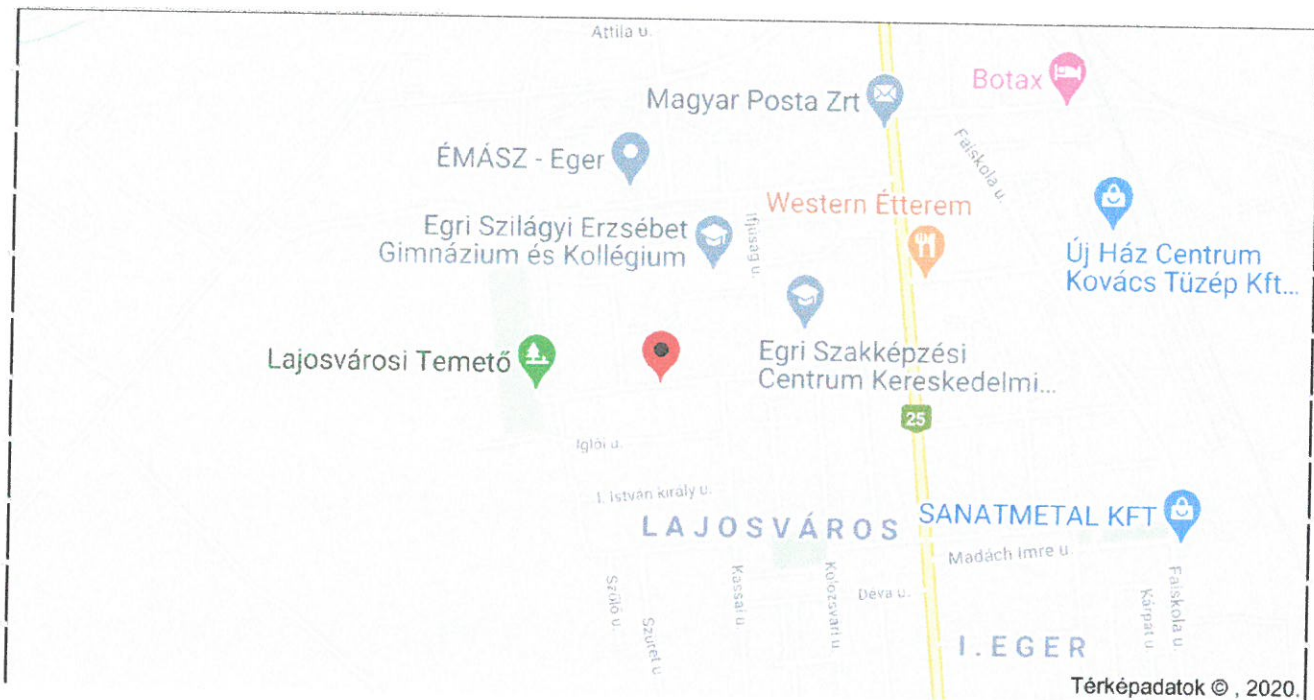
2020. 05. 15.-i tulajdoni lap szerinti:	adatok
Felíró:	Eger, Pozsonyi u. 21.
Helyrajzi szám:	9006
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület. A becslés tárgya csak a telek.
Terület:	525m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok):	ímeiégeit tul. lap szerint.
Térneies, tiiatom:	ímeiégeit tul. lap szerint.

  
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 a Pozsonyi utcában, zömmei, kertes lakóházakkal beépített övezetben található, a belvárostól viszonylag távol, de mégis kedvelt városrészen.

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

A mostani állapot szerint a földterület és a lakóház tulajdonosai nem ugyanazon személyek. A megbízó és az önkormányzat 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 áraira.

► Értékelési tanúsítvány 6. pont.

## 4. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékeivel: Eger – belterület hrsz: 9006					
EGER belterület Saját adatok.	Összehasonlíthatósági mutató	Terület m <sup>2</sup>	Ár Mill.Ft	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	Javasolt érték Ft/m <sup>2</sup>
Árpád u.	0.9	1.000	1 0.00	10.000	9.000
Mátyás kir. u.	0.8	945	15.00	15.000	12.000
Maklári hostya	0.8	966	16.40	16.900	13.520
Faiskola u.	0.8	344	5.160	15.000	12.000
Piaci árcentrum:					11.800
Korrekciós tényezők:				+ - %	
EMÁSZ Hálózati Kft-t megillető vezeték jog				- 7%	
Beépítettség okán korlátoltan forgalomképes				- 50%	
Korrekciós szorzó összesen:				- 57%	
Figyelembe vehető fajlagos érték: 525 m <sup>2</sup>				5.074Ft/m <sup>2</sup>	2.663.850Ft
Piaci érték kerekítve:					2.664.000.Ft



6.

Az értébecslő nyilatkozata:

Az ingatlan aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott piaci értéke:

Nettó: **2.664.000.-Ft**

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani!

Az értébecslésnél az óvatosság elvét követtem.

Ezt a megállapítást 90 napig 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, 2020-06-11.

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

Sass Sándor

