

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Széchenyi u.78.sz alatti kivett iskola rendeltetésű ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása

A becslés fordulópontja: 2012-08-16

Készült 3 példányban, 10 oldallal

Mellékletek:

1 db. Tulajdoni lap másolat

Fotók

 **Extra Sansz**
Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7. **Sass Sándor**
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

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

3.3 Szerkezeti műszaki jellemzők

4. Az alkalmazható becslési módszerek leírása

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása

6. Az értékbecslő nyilatkozata


 **Extra Sansz**
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 3200 Eger, Trinitárius u. 2.

1. Előzmények

Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Címe: 3300.Eger, Dobó tér 2.

1.1. Megbízás

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 4729 hrsz.-ú kivett iskola megjelölésű ingatlan piaci értékének meghatározására, annak írásos szakvélemény formájában való elkészítésére.

1.2. A szakértő feladata

Megbízó az ingatlant 2009-ben felmérte egy ingatlanforgalmi szakemberrel.


Feladatomból volt, hogy állapítsam meg az ingatlan 2012 évre vonatkozó aktuális piaci forgalmi értékét

2. Információk

2.1. A vizsgálat lefolytatása

Első lépésben áttanulmányoztam a 2009-ben készített értébecslést és a Megbízó által átadott dokumentációkat, valamint szemrevételeztem az ingatlant. 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.


Extra Sansz
Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Eger, Széchenyi. u. 78.sz a volt III .sz. Általános Iskola Hrsz:4729.
Extra Sansz Kft. Sass Sándor értébecslő

Hely: Eger, Dr. John Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

2012-08-16

3. Az ingatlanok ismertetése

3.1. Az ingatlan státusa a 2012.08.14.-én kiállított tul.lap másolata szerint:

Fellelhető:	Eger,Széchenyi u.78.
Helyrajzi szám:	4729
Megnevezése:	Kivett iskola
Tulajdonos neve:	Megbízó
Területe összesen:	4886m ²
Terhelés, tilalom, egyéb:	Tul.lap.szerint

3.2. Az ingatlan környezete

A belváros É-i és Felsőváros D-i határvonalán a Széchenyi és Malom utcák által bezárt sarkon található, vegyes beépítésű övezetben.

Környezetében zömmel polgári lakóházak, közintézmények, társasházi lakások, kereskedelmi és szolgáltató egységek, stb. ingatlanok találhatók.

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

Ez a városrész ingatlanforgalmi szempontok szerint nem marad el a város átlagos mindenkori mobilitásától, ám a piaci értékek tekintetében a múltban és a jelenben is jelentősen mérsékeltebb.


 **Extra Sansz**
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Irány: 3300 Eger, Trinitarius u. 2.

3.3. Szerkezeti, műszaki jellemzők:

Főépület

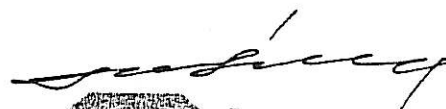
Építés éve	Kb. az 1900-as évek eleje
Alapozás	Kő és beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és tégl
Szintzáró födém szerkezete	Acélgerendák közé tégl boltozat és borított fa
Tető szerkezete	Fa ácsolatú magas tető, cserép fedéssel
Belső térelválasztás	Kő és tégl
Nyílászárók	Fatokos dupla síküvegezéssel
Padozatok, burkolatok	Vegyes /parketta,mozaik,pvc/ burkolat
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat
Belső fal felületek	Festett, mázolt
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V-380 védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Városi vezetékes hálózatról
Fűtés	Gázkonvektoros
Meleg víz ellátás	Gázvízmelegítő
Telefon, kapucsengő	Kiépítve
Villám védelem	Tömbös, külön nincs kiépítve
Biztonság és vagyon védelem	Az ablakokon vagyonvédelmi rácsok
Extrák	Nincs


Extra Sansz
Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
 Adószám: 14285932-2-13
 Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
 Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Melléképület

Építés éve	Kb. 1960
Alapozás	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Szintzáró födém szerkezete	Fafödém
Tető szerkezete	Fa ácsolatú magas tető, cserép fedéssel
Belső térelválasztás	Tégla
Nyílászárók	Fatokos dupla síküvegezéssel
Padozatok, burkolatok	Vegyes /parketta,mozaik,pvc/ burkolat
Külső homlokzat	Kőporos vakolat
Belső fal felületek	Festett, mázolt
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Városi vezetékes hálózatról
Fűtés	Gázkonvektoros
Meleg víz ellátás	Gázvízmelegítő
Telefon, kapucsengő	Kiépítve
Villám védelem	Külön nincs kiépítve
Biztonság és vagyon védelem	Az ablakokon vagyonvédelmi rácsok
Extrák	Nincs

Általános műszaki és esztétikai állapota közepesnek minősíthető.


Extra Sansz
 Kereskedelmi és
 Szolgáltató Kft.
 Adószám: 14285932-2-13
 Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
 Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Eger, Széchenyi. u. 78.sz a volt III .sz. Általános Iskola Hrsz:4729.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2012-08-16

4. A szakértői módszerek leírása

A piaci (forgalmi) érték megállapításának módszere

A . 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.

C. Hozam alapú megközelítés:

Ennél a módszernél az értékelő úgy jár el, hogy feltételezi, az ingatlant bérlo veszi ki, évente bérleti díjat fizet és a bérleti jogviszony legalább 10 évig fenn áll.

- A módszerlépései:
- bérleti díj 1 évre vonatkoztatva
 - üzemi költségek kalkulációja
 - évente diszkontált bérleti díjak kiszámítása 10 éves futamidőre
 - 10 éves bevételek összegzés

Összehasonlító adatok értékével: a telek értékének kiszámítása					
E G E R	idő	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
8410 hrsz	2008	525	8 M Ft	15.240 Ft/m2	
3188 hrsz	2007	726	10 M Ft	13.774 Ft/m2	
6250/1 hrsz	2007	228	4 M Ft	17.544 Ft/m2	
Piaci árcentrum.				15.519 Ft/m2	
Korrekciós tényezők: Piaci tényező és beépítettség				- 25%	
Telek területe:		4.886m2		11.640Ft/m2	56.873.040Ft
Forgalmi érték:					56.873.040Ft

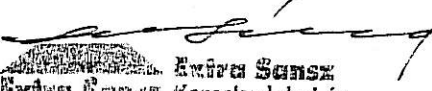
Összehasonlító adatok értékével /OMV/: a főépület értékének kiszámítása					
	idő	terület	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
BERVA Id.Otthona	2010	500m2	50.000.000Ft	100.000Ft/m2	
Kossuth u 6.	2004	850m2	93.750.000Ft	110.300Ft/m2	
Deák F.u .9.	2010	350m2	50.000.000Ft	142.860Ft/m2	
Deák F. u.25.	2008	350m2	41.000.000Ft	117.143Ft/m2	
Piaci árcentrum:				117.575Ft/m2	
Állapot szerinti korrekció, piaci tényező: + - %				-35%	
Korrigált árcentrum				76.424Ft/m2	
Beépített terület m2		1.285m2		76.424Ft/m2	98.204.840Ft
Piaci érték kerekítve					98.200.000Ft
Telek értéke:					56.900.000Ft
Összesen:					155.000.000Ft

Műszaki (pótlási) érték megállapítása /DRCV/:						
Építési költség	Ter. M2	Ft/m2	Fizikai avulás	Erkölcsei avulás	Piaci szorzó	Érték Ft
Főépület	1.285	200e	-40%	-7.8%	0.6	80.100.000
Melléképület	454	180e	-50%	-21%	0.6	14.237.292
Telek értéke						56.873.040
Összesen:						151.210.332
Kerekítve:						150.000.000

Hozadéki érték megállapítása:						
bevételek			Fajlagos mennyiség	m2	Ft/év	
Bérletileg hasznosítható terület		Főépület	1.000	Ft/m2/hó	1.285	15.420.000
Bérleti díj	Funkció 2	Mell.épület	800	Ft/m2/hó	454	4.358.400
Kihasználtság						80%
Figyelembe vehető bevétel/év						15.822.720
Tulajdonos fenntartási költségei		Éves bevétel 10%-a				1.582.270
Felújítási költségalap			600/400	Ft/m2/év	1285/454	952.600
Éves üzemi eredmény						13.287.850
Tőkésítési ráta						4.5%
Tőkésített érték						138.858.000Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve						138.900.000Ft

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:				súlyozás	
Piaci összehasonlító érték		155.000.000Ft		40%	62.000.000Ft
Műszaki (pótlási) ért.		150.000.000Ft		40%	60.000.000Ft
Hozadéki érték		138.900.000Ft		20%	27.780.000Ft
Összesen					149.780.000Ft
Kerekítve:					150.000.000Ft

Az Eger, 4729hrs kivett iskolák értéke kerekítve:	150.000.000Ft
---	---------------


Extra Sansz
 Kereskedelmi és
 Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakány, Dr. Jahn Ferenc u. 7.

Iroda: 3350 Eger, Trinitárius u. 2.

Eger, Széchenyi. u. 78.sz. a volt III .sz. Általános Iskola Hrsz:4729.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2012-08-16

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan 2012. évre vonatkoztatott tiszta, tehermentes piaci értékét:

150.000.000.-Ft, azaz Egyszázötvenmillió forintban állapítom meg.

Ezt a megállapítást 1 évig tartom fenn.

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

**Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.**

3300 Eger, Trinitárius u. 2.


Sass Sándor

Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 1485932-2-13

Eger, 2012-08-16


Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Adószám: 1485932-2-13
Széchenyi u. 78. sz. a volt III. sz. Általános Iskola Hrsz: 4729.
Eger, Trinitárius u. 2. **Sass Sándor**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egeri Községi Földhivatal
Eger 3301 Eger, Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43619/2012

2012.08.14

EGER

Szektor : 53

Belterület 4729 helyrajzi szám

3300 EGER Széchenyi István utca 82.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.Fill.

alrészlet adatok
ter. kat. jöv.

ha m2 k.Fill

Kivett általános iskola

0

4986

0.00

3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

4. bejegyző határozat: 52994/2007.10.11

Védett terület

Helyi egyedi védelem alatt álló épület, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának
52/2007./IX.28./ számú rendelete alapján.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38951/1991.12.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31932/1992.02.26

Elidegenítési és terhelési tilalom 1991. évi XXXII. törvény 12.§.(1.) bekezdésében foglaltak
szerint 10 évre. 2002.02.26-ig

utalás: II /3.

jogosult:

név: RÓMAI UNIÓHOZ TARTOZÓ SZENT ORSOLYK REND

cím : 9022 GYŐR Bántya utca 22

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40364/2011.04.28

Vezetékjog

2 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Bócsa György utca 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap