



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Szent János u.6.sz alatti orvosi rendelő rendeltetésű ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása

A becslés fordulópontja: 2012-06-12

Készült 3 példányban, 10 oldallal

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat

Fotók



Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

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

Sass Sándor

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**
Extra Sansz Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. John Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 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 4911/3/A/22 hrsz. orvosi rendelő megjelölésű ingatlan piaci értékének meghatározására, annak írásos szakvélemény formájában való elkészítésére.

1.2. A szakértő feladata

Megbízó tervezi, hogy az ingatlant elidegeníti.

A szakvéleményben adjak választ a Megbízó kérdésére.

Kérdés:

Mennyit ér az ingatlan az aktuális piaci viszonyok közt?

2. Információk



2.1. A vizsgálat lefolytatása

A feladat teljesítése véget az ingatlannál 2012.06.05. –én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

Felhasználtam a saját tapasztalatomat, saját adatbázisomat és a Megbízó információit.

Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, környezeti viszonyait, közlekedési kapcsolatait, a megközelíthetőségét, jelenlegi használat módját és a jövőbeni hasznosítási lehetőségeket.


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

3. Az ingatlan ismertetése

3.1. Az ingatlan státusa

2012.06.05.-én kiállított tulajdoni lap	adatok
Fellelhető:	Eger. Szent János u.6.sz.
Helyrajzi szám:	4911/3/A/22
Megnevezése:	Orvosi rendelő.
Terület:	255m2
Tulajdonos(ok):	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata.
Terhelés, tilalom:	Tulajdoni lap szerint nincs.

3.2. Az ingatlan környezete

A vizsgált ingatlan a belvárosban a Szent János utcában található.

Környezetében elsősorban belvárosi üzletek szolgáltató egységek, közintézmények, de társasházi lakások is találhatók.

A sétáló belvárosba gépjárművel csak külön engedéllyel lehet behajtani.

Ez a városrész ingatlanforgalmi szempontok szerint fölötté áll a város átlagos mindenkori mutatóitól.

A rendelő bejárata a Szent János és az Érsek utcákat is összekötő kapualjból nyílik.

Az orvosi rendelő a 4911/3 hrsz.-on felvett társasházi tömb földszintjén található.



Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

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

3.3. Szerkezeti, műszaki jellemzők:

3.4.

Építés éve	Nincs pontos adat.
Alapozás	Beton pont és sáv.
Függőleges teherhordó szerkezet	Monolit beton.
Szintzáró födém szerkezete	Monolit vasbeton.
Tető szerkezete	Az udvarbelső felé készült raktár féltetős bádogfedésű.
Belső térelválasztás	Tégla.
Nyílászárók	Hagyományos fatokos telt ajtók az utcafronti üvegfallal ablakok és a bejárati ajtó fém szerkezetűek.
Padozatok	Pvc.
Külső homlokzat	Szigetelt festett.
Belső fal felületek	Festett.
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Városi vezetékes hálózatról
Fűtés	Saját gázüzemű kazánokról meleg vizes radiátoros.
Meleg vízellátás	Fali elektromos.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve
Komfort fokozata	Összkomfort
Villám védelem	Külön nincs kiépítve
Biztonság és vagyon védelem	Nincs kiépítve.
Extrák	Nincsenek

Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

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

Helyiség	Terület m2	Burkolat
Beteg váró		Pvc.
Raktár és kazánház		Pvc.
Férfi és női wc, mosdó		Pvc.
3 elszeparált orvosi szoba előtérrel és öltözőkkel		Pvc.
Összesen	255.00	

A nyílászárók, a burkolatok elhasználódtak, a gépészet korszerűtlen, cseréjük időszerű lenne. Összegezve elmondható, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, de a műszaki és esztétikai hiányosságaival értékcsökkentő tényezőként kell számolni.

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.



Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. John Ferenc u. 7.

Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

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 bérelő 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 összegzése


Az ingatlan összes adottságát figyelembe véve megállapítom hogy a becslés elvégzéséhez mindegyik módszer alkalmazható.


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

Összehasonlító adatok értékével:					
	idő	terület	ajánlati ár Ft	fajlagos érték	javasolt érték Ft
Ersek u.9/A fsz.1.	2008	70 m2	17.000.000	242.857 Ft/m2	
Szent János 11.	2008	14 m2	3.000.000	214.285 Ft/m2	
Széchenyi u. 23/A ¼.	2009	83 m2	20.000.000	240.963 Ft/m2	
Szent János 11.	2007	18 m2	6.450.000	302.777 Ft/m2	
Ersek u. 3. ½.	2008	67 m2	16.000.000	238.805 Ft/m2	
Piaci árcentrum:				247.937 Ft/m2	
Korrektíós tényezők: műszaki, esztétikai állapot				- 10%	
Aktuális piaci korrekciók				- 5 %	
Korrektíós szorzó összesen:				- 15%	
Figyelembe vehető fajlagos érték				210.746Ft/m2	
Beépített terület m2		255m2		210.746Ft/m2	53.740.230Ft
Piaci érték :					53.740.000Ft

Műszaki (pótlási) érték megállapítása:						
Építési költség	Ter. M2	Ft/m2	Fizikai avulás	Piaci szorzó	Összes korrekció	érték
Lakás						
Műszaki érték	255	250eFt	-15%	-5%	20 -%	51.000.000Ft

Hozadéki érték megállapítása:						
bevételek			Fajlagos mennyiség	m2	Ft/év	
Bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1					
Bérleti díj	Funkció 1 üzlet	Nettó	Ft/m2/hó 1.300	255	3.978.000	
Kihasználtság					100%	
Figyelembe vehető bevétel/év						
Tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel 10%-a				-397.800Ft	
Felújítási költség alap	700	Ft/m/2/év	255	-178.500Ft		
Éves üzemi eredmény				3.401.700Ft		
Tőkésítési ráta				10%		
Tőkésített érték					37.418.700Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					37.420.000Ft	


Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
 Adószám: 14285932-2-13

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

Az eredmények egyeztetése:

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:			súlyozás	
Piaci összehasonlító érték	51.740.000Ft	50%	25.870.000Ft	
Műszaki (pótlási) érték	51.000.000Ft	30%	15.300.000Ft	
Hozadéki érték	37.420.000Ft	20%	7.484.000Ft	
összesen			48.654.000Ft	

A korrekciók és súlyozások indoklása:

A piaci alapú megközelítésnél a -10% korrekció a 3.3 pontban leírt műszaki, esztétikai hiányosságokat, a -5% korrekció pedig a most tapasztalható ingatlanpiaci értékesítési nehézségek és az ebből adódó csökkent alku pozíció mutatói.

A DRCV számításnál az épület korából fakadó fizikai avultságát mérlegelve összesen-15 % korrekciót tartok reálisnak alkalmazni.

A -5% paci tényező a megépítés és a piacon árként elérhető számok arányát tükrözi.

A hozam alapú módszernél alkalmazott 1.300Ft/m2/hó szorzó reális, mivel a kiadó ingatlanok tekintetében a piacon jelenleg túlkínálat van, ezért az óvatosság elvét követtem.

A tőkésítési ráta szerény mértékét ugyanezen okok indokolják.


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

Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan tiszta, tehermentes piaci értékét:

48.650.000.-Ft, azaz Negyvennyolcmillió-Hatszázötvenezer forintban állapítom meg.

Válaszom a Megbízó kérdésére:

Az ingatlan aktuális piaci értéke: 48.650.000Ft

Ez az összeg ÁFA-t nem tartalmaz.

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: 14285932-2-13

Eger, 2012-06-12.



Sass Sándor



Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

Adószám: 14285932-2-13

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

Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/32095/2012

2012.06.05

EGER

Belterület 4911/3/A/22 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Szent János utca 6. földszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	255	0 0	1860/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999978/1997.01.21.				

2. bejegyző határozat: 39457/1990.10.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33531/1991.05.07

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

