

2012-05-31



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az Eger, Széchenyi u.45.sz alatti kivett orvosi rendelő rendeltetésű ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása

A becslés fordulópontja: 2012-05-31

Készült 3 példányban, 10 oldallal

Mellékletek:

1 db. 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

2012-05-31

Tartalomjegyzék

1. Előzmények

1.1. Megbízás

1.2. Az értékbecsülő 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 értékbecsülő nyilatkozata


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.

1. Előzmények

Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Címe: 3300.Eger, Dobó tér 2.

1.1. **Megbízás**

A Tisztelt Megbízó felkért az egri 4711 hrsz.-ú kivett orvosi rendelő megjelölésű ingatlan piaci értékének meghatározására, annak írásos szakvélemény formájában való elkészítésére.

1.2. **A szakértő feladata**

Megbízó tervezi az ingatlan értékesítését.

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 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, a jövőbeni lehetőségeit.



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.

Eger, Széchenyi. u. 45.sz orvosi rendelő. Hrsz:4711.
Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2012-05-31

3. Az ingatlanok ismertetése

3.1. Az ingatlan státusa a 2012.04.04.-én kiállított tul.lap másolata szerint:

Fellelhető:	Eger, Széchenyi u.45.
Helyrajzi szám:	4711
Megnevezése:	Kivett orvosi rendelő.
Tulajdonos neve:	Megbízó
Területe összesen:	581m ²
Terhelés, tilalom, egyéb:	Tul.lap.szerint.



3.2. Az ingatlan környezete:

A belvárosból a Felsőváros felé haladva a Széchenyi utca és a Tűzoltó tér találkozásánál 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, és piaci értékek tekintetében az átlagostól kiemelkedőbb.



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

Eger, Széchenyi. u. 45.sz orvosi rendelő. Hrsz:4711.
Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecsrlő

2012-05-31

2012-05-31

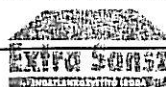
3.3. Szerkezeti, műszaki jellemzők:

Főépület, az utcafrontra épült a jelenlegi használat szerint orvosi rendelő, általános gyenge műszaki és esztétikai állapot:

Építés éve	Nincs pontos adat. (kb. a háború után)
Alapozás	Kő és beton sávalap, az utcafronton kő lábazattal, részben alápincézve km. téglából boltozva.
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla.
Szintzáró födém szerkezete	Borított fagerenda.
Tető szerkezete	Fa ácsolatú, összetett magas tető, pala és cserépfedéssel.
Belső térelválasztás	Tégla.
Nyílászárók	Műanyag és fatokos dupla síküvegezéssel.
Padozatok, burkolatok	Kőlap, a raktárakban simított beton.
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat.
Belső fal felületek	Festett, mázolt, részben csempe és műag. Lambéria.
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V-380 védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Városi vezetékes hálózatról
Fűtés	Gázkonvektoros
Meleg víz ellátás	Elektromos bojler.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve
Villám védelem	Nincs kiépítve
Biztonság és vagyon védelem	Nincs kiépítve.
Extrák	Nincs
Belső terek	Előtér, betegek váróterme, nővér szoba, orvosi szoba, személyzeti mosdó,wc, betegeknek külön mosdó,wc. Kb.120m2

Eger, Széchenyi. u. 45.sz orvosi rendelő. Hrsz:4711.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecselő

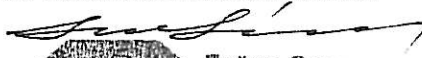
 Extra Sansz
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

2012-05-31

Melléképület az udvarbelső felé a főépülethez toldva, annak folytatása:

Építés éve	Nincs adat
Alapozás	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Szintzáró födém szerkezete	Fafödém
Tető szerkezete	Fa ácsolatú nyereg tető, cserépfedéssel.
Belső térelválasztás	Tégla.
Nyílászárók	Fatokos dupla síküvegezéssel.
Padozatok, burkolatok	S.beton.
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat.
Belső fal felületek	Festett.
Víz	Városi vezetékes hálózat
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva
Szennyvíz	Városi rendszerbe bekötve
Gáz	Nincs.
Fűtés	Nincs.
Meleg víz ellátás	Nincs.
Telefon, kapucsengő	Nincs.
Villám védelem	Nincs kiépítve.
Biztonság és vagyon védelem	Nincs.
Extrák	Nincs.

.Ez az épületrész teljesen lepusztult, romos állapotú, emberi tartózkodásra alkalmatlan.


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.

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 összegzése


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

Összehasonlító adatok értékével: a telek értékének kiszámítása					
E G E R aktuális piaci kínálatok	idő	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
Kálnoky u.	2012	1.400	26 M Ft	18.570 Ft/m2	
Darvas u.	2012	634	17 M Ft	26.814 Ft/m2	
Rákóczi a volt campnig	2012	499	12 M Ft	24.000 Ft/m2	
Tihamér	2012	440	11 M Ft	25.000 Ft/m2	
Piaci árcentrum.				23.596 Ft/m2	
Korrektciós tényezők: Felgyomosodott, elhanyagolt állapot, támfal megerősítése				- 10%	
Telek területe:		581m2		21.236 Ft/m2	12.338.116Ft
Kerekítve:					12.340.000Ft

Összehasonlító adatok értékével /OMV/: a főépület értékének kiszámítása					
Eger, piaci kínálatából Erzsébet 2000 iroda	idő	terület	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
ECS 2414 reg.sz.	2012	100m2	17.500.000Ft	175.000Ft/m2	
ECS 2434 reg.sz.	2012	80m2	14.000.000Ft	175.000Ft/m2	
ECS 2453 reg.sz.	2012	90m2	24.900.000Ft	276.700Ft/m2	
ECS 3461 reg.sz.	2012	80m2	23.000.000Ft	287.500Ft/m2	
ECS 3482 reg.sz.	2012	140m2	22.000.000Ft	157.142Ft/m2	
ECS 2257 reg.sz.	2012	120m2	24.900.000Ft	207.500Ft/m2	
Piaci árcentrum:				213.140Ft/m2	
Korrektciós tényezők:					
Piaci tényező				-8%	
Műszaki, esztétikai szint				-60%	
Szükséges korrekciók összesen:				-68%	
Korrigált árcentrum:				68.205 Ft/m2	
Beépített terület m2		120m2		68.205 Ft/m2	8.184.600Ft
Piaci érték kerekítve					8.180.000Ft
Telek értéke:					12.340.000Ft
Összesen:					20.520.000Ft


Extra Sansz
 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

Eger, Széchenyi. u. 45.sz orvosi rendelő. Hrsz:4711.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecselő

2012-05-31

Műszaki (pótlási) érték megállapítása /DRCV/:						
Építési költség	Ter. M2	Ft/m2	Fizikai avulás	Piaci tényező	Fajlagosan Ft/m2	Érték Ft
Főépület	120	220e	- 60%	- 8%	70.400	8.448.000Ft
Melléképület	60	220e	-105%		-5.000	- 300.000Ft
Telek értéke						12.340.000Ft
Összesen:						20.488.000Ft

Hozadéki érték megállapítása:						
bevételek			Fajlagos mennyiség	m2	Ft/év	
Bérletileg hasznosítható terület		Főépület	Ft/m2/hó 1.000	120	1.440.000Ft	
Bérleti díj	Funkció 2	Mell.épület				
Kihasználtság					100%	
Figyelembe vehető bevétel/év					1.440.000Ft	
Tulajdonos fenntartási költségei		Éves bevétel 10%-a			144.000Ft	
Felújítási költségalap			Ft/m2/év 1.000	120	120.000Ft	
Éves üzemi eredmény					1.176.000Ft	
Tőkésítési ráta					10%	
Tőkésített érték					1.293.600Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					12.936.000Ft	

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:				súlyozás	
Piaci összehasonlító érték		20.520.000Ft		60%	12.312.000 Ft
Műszaki (pótlási) ért.		20.488.000Ft		20%	4.097.600 Ft
Hozadéki érték		12.936.000Ft		20%	2.587.200 Ft
Összesen					18.996.800Ft
Kerekítve:					19.000.000Ft

Az Eger, 4711hrs kivett orvosi rendelő értéke kerekítve:	19.000.000Ft
---	---------------------

Eger, Széchenyi. u. 45.sz orvosi rendelő. Hrsz:4711.

Extra Sansz Kft. Sass Sándor értékbecslő

2012-05-31

EXTRA SANSZ Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.

2012-05-31

Az értékbecselő nyilatkozata:

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

19.000.000.-Ft, azaz Tizenkilenctmillió 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.

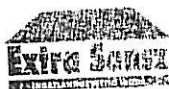
Sass Sándor

Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 1485932-2-13

Eger, 2012-05-31.



**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.

2012-05-31

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger Községi Földhivatala
Eger 3301 Eger, Bartókffy F u 7 Ft 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megnevezés száma: 30005/22066/2012
2012.04.04

EGER

Sektor : 53

Beltérület 4711 helyrajzi szám

3300 EGER Széchenyi István utca 45.

I. RÉSZ

Földrajzi terület változás előtt: 596 (m²) terület határozat: 46911/2004.11.02

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m²

kat. t. jöv.

k. fill

alrajzi adatok

ter. kat. jöv.

ha m² k. fill

Kivett orvosi rendelő

0

591

0700

1. bejegyzés határozat: 46911/2004.11.02

Alrajzi terület és területváltozás digitális térképarajzítás Eolyrán.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 38951/1991.12.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EGER HESZELI JÓZSEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobb tér 2

törzsszáma: 15379841

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzatok, illetve azok társulásai közszolgáltatásait
szintű beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó kérelmek, illetve nemzeti
forrásból nyújtott támogatások megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése
céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

