

**BRILLANT•KFT** Eger, Maklári u.39. Hrsz: 5970. Kivett iskola.

Sass Sándor értéktbecslő.



BRILLANT•KFT

**Volt általános iskola, és volt EKVI műszaki javító és karbantartó bázis.**

**A becslés célja:**

Ingtatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2019. 04. 08.

Készült 3 példányban 13 oldallal.

**1/3 sz. példány**

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

**Az anyagot összeállította: Sass Sándor**

**Az értéktbecslést készítette: Sass Sándor**

**BRILLANT•KFT**

**Eger, Maklári u. 39. EKVI Műszaki javító telephely.**

**Sass Sándor értéktbecslő**

**Tartalomjegyzék****1. Előzmények****Megbízás****Az értékbecslő feladata****2. Információk****2.1. A vizsgálat lefolytatása****3. Az ingatlan ismertetése****3.1. Az ingatlan státusa****3.2. Az ingatlan környezete****4. Az alkalmazható becslési módszerek leírása****5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása****6. Az értékbecslő nyilatkozata**  
**BRILLANT-SHOP KFT**  
1201. Budapest, Baross u. 5/a  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43

1. Előzmények:

• Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

• Címe: 3300. Eger, Dobó tér 2.

1.1. Megbízás:

A Tisztelt Megbízó az egri 5970 hrsz.-on felvett ingatlan értékesítését tervezi. Ehhez szükséges az ingatlan piaci értékeinek meghatározása, írásos értébecslés formájában.

1.2. A szakértő feladata:

- Feladatom volt: Az ingatlan aktuális piaci viszonyok közti forgalmi értékének megállapítása.

2. Információk:

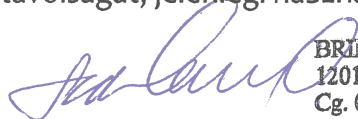
2.1. A vizsgálat lefolytatása:

A feladat teljesítése végett 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.

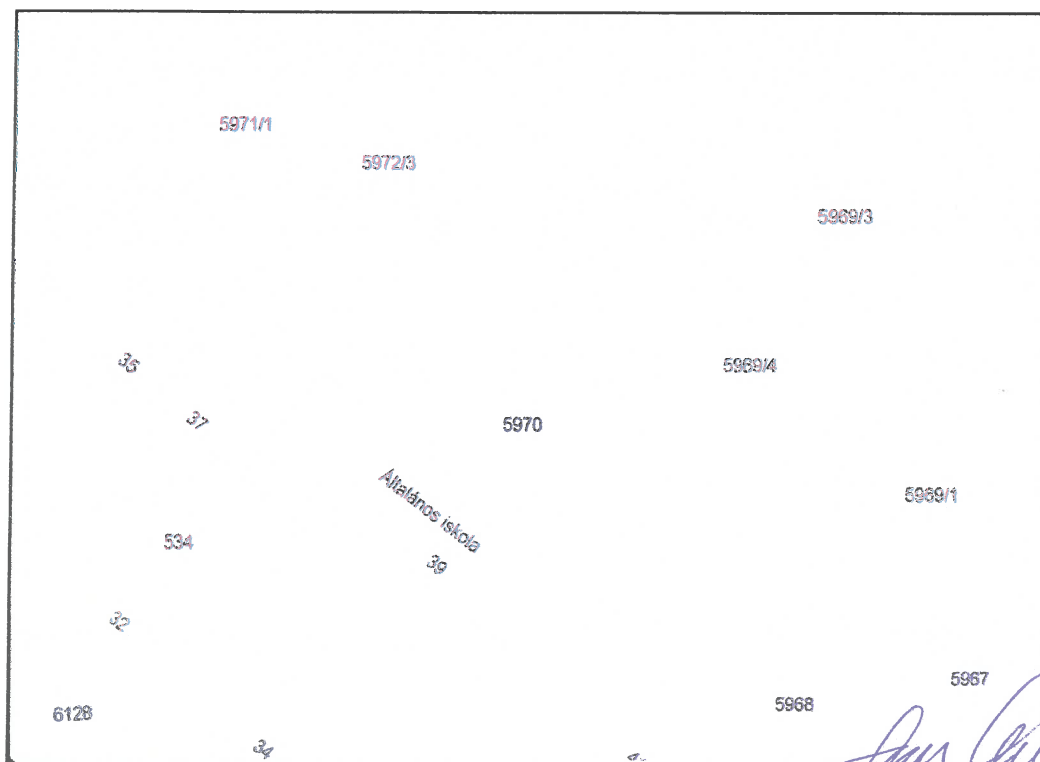


BRILLANT-SHOP KFT  
1201. Budapest, Baross u. 3/a  
Cg. 01-09-873848  
Adószám: 13799669-2-43

## 3. Az ingatlan státusa:

2017.02.02. tul.lap szerint	adatok
Fellelhető:	Eger, Maklári u. 39.
Helyrajzi szám:	5970.
Megnevezése:	Kivett iskola.
Terület:	1.779m <sup>2</sup> .
Tulajdonos (ok):	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata.
Terhelés, tilalom:	A mellékelt tul. lap szerint.

## Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



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

Eger, Maklári u. 39. EKVI Műszaki javító telephely.

A Maklári u. 39.sz. alatt zárt sorú beépítéssel, családi házakkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel, és más vegyes rendeltetésű ingatlanokkal beépített övezetben fekszik, burkolt, szabályozott közúton jól megközelíthető. Az udvarbelső gépjárművel nem bejárható, beton burkolatú, a féltetős tároló színig sík felszínű, a vasúti pályatest felé meredeken emelkedik, különös funkciója nincs.

Az övezeti besorolásról, és beépítési előírásokról a Főépítész iroda által leírt részletes szabályozási terv kivonatát, az ehhez használatos vázrajzot, ORTO fotót, illetve utcafrontot ábrázoló fotót mellékelek.

#### Az utcai közművek: Birtokon belül...

- Víz- hálózatról.
- Villany-hálózati 230V.
- Szennyvíz városi csatornarendszer.
- Városi vezetékes gáz.

Az eredeti épület korára és funkciójára (utcafronti szárny) nincs pontos adat. Eddig az EKVI műszaki javító és karbantartó bázisa volt irodájával, szakipari műhelyeivel, és kiszolgáló szociális részeivel együtt. Korábban a 10. sz. Általános Iskola (Kodály Z. u. 5.) politechnikai műhelyeként volt használatos. Az eredeti épülethez 1980.-ban az udvarbelső felé egy bővítmény épült, ahol asztalos műhely volt található.



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

Építés éve	Nincs pontos adat. Bővítmény 1980.
Alapozás	Kő és beton sávalapozás kő lábazattal.
Függőleges teherhordó szerkezet	Faragott kő és téгла.
Szintzáró födém szerkezete	Borított fa gerenda.
Tető szerkezete	Fa ácsolatú összetett nyeregtető.
Belső térelválasztás	Kő és téгла.
Nyílászárók	Hagyományos fatokos ajtók, ablakok.
Padozatok, burkolatok	Vegyes.
Külső homlokzat	Hagyományos színezett vakolat.
Belső fal felületek	Hagyományos festék.
Víz	Vezetékes közüzemi.
Villany	Hálózati (230V) és ipar.
Szennyvíz	Városi hálózaton.
Gáz	Nincs kiépítve.
Fűtés	Két körös, szakaszolt, külön szabályozható gázüzemű.
Melegvíz ellátás	Elektromos bojler.
Helyiségei:	Teljes alaprajz mellékelve. Nettó: 536.00 m <sup>2</sup> . Részben alapincézve: 57.23 m <sup>2</sup> .
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	Nincs.
Biztonság és vagyon védelem	Humán erő.
Extrák	Nincs.



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

## 4. A szakértői módszerek leírása:

## A 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.

## Hozam alapú megközelítés:

Ennél a módszernél az értékelő úgy jár el, hogy feltételezi, az ingatlant bérlő 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

Ez a módszer alkalmas a becslésre a leendő tevékenységek területére

kivétítve, hiszen városi szinten üzletek, irodák, más nem lakás rendeltetésű ingatlanok bérbeadása bevált hozamoltatási forma.



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

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

OMV módszer összehasonlító adatok értékével: A telek értékének meghatározása:

Realizálódott esetek EGERBEN	Piaci szorzó	Területm2	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
8410. hrsz	1.00	525	8.000.000Ft	15.240Ft/m2	
Rozália u.	1.00	651	12.000.000Ft	18.430Ft/m2	
3188 hrsz.	1.00	726	10.000.000Ft	13.774Ft/m2	
Mátyás K.u.	1.00	946	15.000.000Ft	15.860Ft/m2	
6250/1	1.00	228	4.000.000Ft	17.544Ft/m2	
Piaci árcentrum:				16.170Ft/m2	16.170 Ft/m2
Aktuális piaci tényező				- 7%	
Beépítettsége:				- 40%	
Korrektíós szorzó összesen:				- 47%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:				8.570Ft/m2	
Terület m2		1.779m2		8.570Ft/m2	15.246.030Ft
Piaci érték kerekítve:					15.200.000Ft

## Épület OMV becslése:

Saját adatbázis.	Megjegyzés, összehasonlíthatósági szorzó	Terület m2	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m2	javasolt érték Ft/m2
Napsugár u.	Közepes állapot 0.75	54	7.200.000Ft	133.333	99.999
Csákány.u.	Felújítandó állapot. 0.8	54	7.400.000Ft	137.037	109.629
Rövid u.	Közepes állapot 0.75	60	9.500.000Ft	158.333	118.749
Hell Miksa u.	Közepes állapot 0.75	48	7.400.000Ft	154.166	115.625
Remenyik Zs.u.	Felújítandó állapot. 0.75	49	7.700.000Ft	157.140	117.855
Piaci árcentrum:					130.460
Korrektíós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				%	
Más funkcióhoz szükséges átépítési lehetőséget korlátozó építésügyi korlátok:				-34%	
Egyedi korrektíók: Általános műszaki állapot				-35%	
Korrektíós szorzó összesen:				-69%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:		Terület: 536m2		40.443	21.677.448Ft
Piaci érték kerekítve:					21.700.000 Ft
Telek értéke:					15.200.000 Ft
Összérték:					36.900.000 Ft

**Hozadéki érték megállapítása: Az iroda és a szakműhelyek értékének kiszámításához**

Bevételek		Fajlagos mennyiség	Ft/hó	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1			
Bérleti díj	Funkció 1 üzlet	Nettó 523m2	Ft/m2/hó 600	313.800 3.765.600
Kihasználtság				100%
Figyelembe vehető bevétel/év				
Tulajdonos fenntartási költségei		Éves bevétel 10%- a		- 376.600
Felújítási költségalap		1.200	Ft/m/2/év	- 627.600
Éves üzemi eredmény				2.761.400
Tőkésítési ráta				1.2 %/év
Tőkésített érték				2.761.400
Az ingatlan hozadéki értéke				30.927.680Ft
<b>Hozadéki érték:</b>				<b>31.000.000Ft</b>

OMV piaci érték	36.900.000 Ft	Súlyozva: 80%	29.520.000Ft
Műszaki érték	Nem készült.		
Hozadéki érték	31.000.000 Ft	Súlyozva 20%	6.200.000Ft
Összesen			35.720.000Ft



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

Az értékbecsülő nyilatkozata:

A vagyontárgyak aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott vagyoni értékeit:

Összesen nettó:

**35.700.000.-Ft**

A fenti táblázatban részletesen kimutatott számok szerint javaslom megállapítani.

Ezt a megállapítást 1 évig 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](mailto:brillantsass@gmail.com) Tel: 20/ 282 08 98

Eger, 2019. 04. 08.

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

  
Sass Sándor

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal  
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21246/2019

2019.04.02

Szektor : 53

EGER

Belterület 5970 helyrajzi szám

3300 EGER Maklári út 39. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett általános iskola	0	1779	0.00	

2. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

3. bejegyző határozat: 53460/2016.11.22  
Védőterület  
- ivóvízbázis védőterülete.

II. RÉSZ

4. 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

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35479/1980.10.31  
Egyéb  
I/1 sorozatú ingatlanon létesített építményért lebontás esetén kártalanítás nem illeti meg az építtetőt.  
jogosult:  
név: EGER VÁROS TANÁCSA VB.  
cím : 3300 EGER Dobó tér 2

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