
INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3300 EGER, KÜLTERÜLET – KISTÁLYAI ÚT
HRSZ: 0612/27/J
ALATTI EGYÉB ÉPÜLET
(TERMÉSZETBEN: ASZTALITENISZ JÁTÉKCSARNOK)
MEGNEVEZÉSŰ INGATLANHOZ



Készítette: GYARMATI JÓZSEF
Igazságügyi szakértő
3300 Eger, Deák F. u. 7.
Eng. Sz: 006715

Szakterület: Ingatlan-értékbecslés

Eger, 2015. 06. 02.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKBECSLÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

- 2.1. Előzmény
- 2.2. Adatszolgáltatás
- 2.3. Az ingatlan általános adatai
- 2.4. Az ingatlan és környezetének leírása, jellemzői
- 2.5. A felépítmény általános adatai

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

- 3.1. Az értékmegállapítás módszertana
- 3.2. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- 3.3. Direkt tőkésítésen alapuló értékelés
- 3.4. Költség alapú értékelés
- 3.5. Végső forgalmi érték meghatározás

4. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

MELLÉKLET

- Fényképfelvételek - 2015.05.26.
- Tulajdoni lap - 2015.04.21.
- Helyszínrajz
- Alaprajz
- Szabályozási terv
- Térkép
- Megrendelő

1. ÉRTÉKBECSLÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízta **GYARMATI JÓZSEF IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐT** (3300 Eger, Deák F. u. 7.) az alábbi ingatlan értékelésével:

3300 EGER, KÜLTERÜLET – KISTÁLYAI ÚT

0612/27/J HRSZ

ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD: 1/1

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, kerekített

nettó forgalmi értéke

19 500 000 Ft

azaz tizenkilencmillió - ötszázezer 00/100 forint.

Megjegyzés:

1. A fenti értékek kiürített, per- és igénymentes állapotra vonatkoznak. Az értékelés a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM és a 32/2000. (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak és az EVS irányelveinek megfelelően készült.
2. Az értékbecslés célja, feladat meghatározása: a 3300 Eger, külterület 0612/27/J hrsz. alatti ingatlan aktuális szabadpiaci forgalmi értékének meghatározása. T. Megbízó az értékbecslést az ingatlan elidegenítését jóváhagyó döntéshez kívánja felhasználni.
3. Az értékelés a megbízótól kapott adatok, meglévő és beszerzett információk, a földhivatali bejegyzések áttanulmányozása és a 2015. 05. 26-i helyszíni bejárás alapján készült.
4. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, környezetvédelmi és egyéb diagnosztikai vizsgálat nem képezte megbízás tárgyát.
5. A vagyonértékelésben szereplő ténybeli állítások, vélemények, elemzések és következtetések a legjobb tudásom szerint készültek, azok igazak és valósak. Az ingatlan valós piaci értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, a meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.
6. Jelen tanúsítvány a dokumentáció 4. pontjában részletezett korlátozó feltételekkel és feltételezésekkel együtt érvényes.
7. Jelen szakvélemény 2 példányban készült, 20 számozott oldalt és a tartalomjegyzékben felsorolt mellékleteket tartalmazza. 2015. május 26-tól számított 12 hónapig érvényes. Az értékelés fordulónapja: 2015.05.26. (Helyszíni szemle időpontja.)
8. Ezen értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részleteiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Eger, 2015. június 2.



GYARMATI JÓZSEF

Igazságügyi szakértő

Szakterület: Ingatlan-értékbecslés Eng. Sz: 006715

GYARMATI JÓZSEF

igazságügyi szakértő
Ingatlan-értékbecslés: 006715
3300 Eger, Deák F. u. 7.
Asz.: 72619797-1-30 Nysz.: 31547574

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Előzmény:

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3300 Eger, Dobó tér 2.) megbízta GYARMATI JÓZSEF IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐT (3300 Eger, Deák F. u. 7.) a 3300 EGER, Külterület, Kistályai úton található, 0612/27/J hrsz. alatti egyéb épület megnevezésű, természetben: asztalitenisz játékcarnok funkciójú ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2.2. Adatszolgáltatás:

Megbízó a dokumentáció elkészítéséhez rendelkezésemre bocsátotta:

- Tulajdoni lapot a 0612/27/J hrsz-ú ingatlanról (kelt. 2015. 04. 21.)
- Helyszínrajzot
- Szabályozási terv kivonatát

Megvizsgáltam a rendelkezésemre bocsátott dokumentumokat, azokat rendben találtam. Az ingatlanon található felépítményben és környezetében a szükséges méréseket elvégeztem, fotókat elkészítettem.

Az értékbecslés a fenti dokumentációk, eladások, bérbeadások összehasonlító adatai, valamint a 2015. május 26-i helyszíni bejárásról szerzett és egyéb információk alapján készült.

2.3. Az ingatlan általános adatai:

| Az ingatlan azonosítása: | |
|---------------------------------------|--|
| HRSZ: 0612/27/J | |
| Tulajdoni lap forrása: | Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat |
| Helység: | 3300 Eger |
| Közterületi címe: | Kistályai út |
| Helyrajzi száma: | 0612/27/J |
| Az ingatlan területe m ² : | 585 m ² |
| Jellege (telekkönyv szerint): | egyéb épület |
| Hasznosítás jelenlegi formája | Asztalitenisz játékcarnok |
| Tulajdonosa: | II.1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata |

| | |
|---|--|
| Egyéb bejegyzések: | I.3. Önálló építmény földhasználati jog alapján (31655/2002.01.31.) III.1. Önálló szöveges bejegyzés előző hrsz 0612/22/J (31655/2002.01.31.) |
| Terhelések: | - |
| Bejegyzett jogok: | I.4. Illetli az Eger Külterület 0612/27 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog. |
| Per alatt áll: | Nem |
| Bejegyzett haszonélvező: | Nincs |
| Széljegyzet tartalma: | - |
| Bérlő: | Nincs |
| Bérlőre vonatkozó információk: | - |
| Bérleti szerződés időtartama, lejárat: | - |
| Bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja: | - |

2.4. Az ingatlan és környezetének leírása

Elhelyezkedés, jellemzők:

Eger az Észak-magyarországi régióban, Heves megyében, az Eger patak völgyében fekszik, a Bükk hegység délnyugati lábánál. Heves megye székhelye. A fővárostól 120 km-re található, közúton és vasúton is megközelíthető. Régió belüli fekvése átlagos, megközelíthetősége, környezeti infrastruktúrája megfelelő. Az M3-as autópálya füzesabonyi leágazója kb. 20 km-re elérhető.

Az értékelte ingatlan Egerben, a város DK-i szélén, a Tihaméri városrészen, a Déli Ipari terület határán helyezkedik el, a lakóövezettől kb. 300 m-re. Környezetében telephelyek találhatók.

Az ingatlan személy és teherforgalom számára egyaránt több irányból elérhető: Az M3 –as autópálya füzesabonyi elágazójától a nagy forgalmat bonyolító Kistályai úton, valamint a 25-ös főutat a Kistályai úttal összekötő K2-es úton, a város felől a vasúton keresztül a Sas úton, a belváros felől a Kertész úton.

Az ingatlan megközelítése személy- és teherforgalom számára egyaránt aszfaltúton lehetséges, a 0612/27 hrsz-ú, alapingatlant terhelő földhasználati jog alapján.

Övezeti besorolás:

A csatolt Szabályozási terv alapján az ingatlan a Gksz/O-40-7,5-3000 besorolású.

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület.

Beépítési paraméterek: oldalhatáron álló beépítés, építménymagasság 7,5 m, maximum 40% beépíthetőség, kialakítható legkisebb telekméret 3000 m².

Az értékelt ingatlan jellemzése:

Az értékelt ingatlan önálló építmény földhasználati jog alapján. Megnevezése: egyéb épület.

Jelenlegi hasznosítása: asztalitenisz játékcarnok.

Az ingatlan használat szerint lekerített, drótkerítéssel. (A lekerítés jogszerűségét alátámasztó dokumentum, valamint a lekerített területre vonatkozó bérleti szerződés az értékbecslés készítésekor nem állt rendelkezésre.) A használt terület síkra rendezett.

Közművesítettség: összközmű (elektromos áram, víz, szennyvízcsatorna, gáz). Az ingatlan önálló közüzemi fogyasztásmérőkkel rendelkezik. Csapadékvíz-elvezetés: zárt rendszerű.

Az épület kb. 1975-85 között épült, előregyártott vasbeton szerkezettel.

Három traktusra tagolható:

A bejárat felől az első egységben (alaprajzon III. traktus) az irodák, a női- és férfi öltözők és vizesblokkok találhatók.

A második épületegység az asztalitenisz játékcarnok, a harmadik egységben (alaprajzon I. traktus) a középfolysóról jobbra és balra nyílnak a saját fürdőszobával, illetve zuhanyzóval rendelkező szobák, valamint egy szoba, konyhával.

A játékcarnok, valamint a szociális blokkok (öltözők, vizesblokkok) és irodák állandó használatban vannak, karbantartott állapotúak, viszont a hátsó traktusban található szálláshely funkciójú épületrész láthatóan használaton kívüli, teljes felújítási igényű.

Az épület szerkezetileg megfelelő, de teljeskörű felújítási korszerűsítési igényű.

Az építéskori korszerűtlen technológiából fakadóan, a jelenlegi funkcióval – tekintettel a magas rezsiköltségekre, felújítási, korszerűsítési igényére – gazdaságtalanul működtethető.

Környezetszennyezés nem vélelmezhető.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan alternatív hasznosításra alkalmas (ipari telephely, üzem, raktár, stb.).

Hosszú távú hasznosítása felújítást és korszerűsítést követően javasolt. Jelen állapotában a működtetése gazdaságtalan, inkább tárolási, raktározási célra alkalmas.

Szerkezetek újrahasznosítása:

A nedves technológiával készült szerkezetek újrahasznosítása - tekintettel a jelentős bontási költségre - gazdaságosan nem lehetséges.

A részben nedves technológiával készült szerkezet újrahasznosításával kapcsolatos kérdés megválaszolására – „Mezőpanel” előre-gyártott vasbeton szerkezet - javasolom statikus szakértő bevonását.

A szerelt technológiával beépítésre került építőanyagok (pl. nyílászárók, sportpadló, épületgépészeti szerelvények, bojlerok, kazán, konvektorok) újrahasznosítása, esetleges értékesítése feltételezhető.

Jogi értékelés:

Az ingatlan önálló építmény földhasználati jog alapján. Illetti a 0612/27 HRSZ-t terhelő földhasználati jog. Jogilag rendezett, önállóan forgalomképes.

A földhasználati jogot alapító okirat az értékeléskor nem állt rendelkezésre.

2.5. A felépítmény általános adatai

| ÉPÜLET ADATOK | | | | | |
|--|---|-------|-------------------------|---------|-------------|
| Általános és területi adatok | | | | | |
| Épület funkciója: | Csarnok, szociális blokk, irodák | | | | |
| Épület aktuális használata: | Asztalitenisz csarnok | | | | |
| Építés éve: | 1975 - 1985 | | | | |
| Jelentős felújítás éve: | Kb. 2008. | | | | |
| Felújítás főbb műszaki tartalma: | Részleges belső felújítás (vizesblokkok burkolása, szerelvényezése, tisztasági festés) | | | | |
| Nettó alapterület összesen, m ² : | 540 m2 | | | | |
| Bérbe adható terület (m2, db): | 1 kat | 2 kat | 3 kat | 4 kat | Összesen |
| | 540 | | | | 540 m2 |
| Bruttó földszinti alapterület, m ² : | 585 m2 | | | | |
| Épületszerkezet és műszaki állapot | | | | | |
| | Műszaki tartalom | | | Állapot | |
| Alapozás: | vb. pontalap | | | | |
| Talajnedvesség elleni szigetelés (nincs/gyenge-vizesedik / beépített): | van | | | közepes | |
| Függőleges teherhordó és vázkitöltő fal: | Előregyártott vasbeton pillérváz, hőszigetelt homlokzati fekvőpanel; téglaválaszfalak | | | közepes | |
| Födém és tetőszerkezet: | Nem járható lapostető, előregyártott vasbeton rácsos főtartó, előregyártott vasbeton tetőpanel, 3 rtg. kavicsolt lemezfedés | | | közepes | |
| Homlokzatok: | festett | | | közepes | |
| Külső és belső nyílászáró szerkezetek: | Fémszerkezetű, utólagosan hőszigetelt üvegezésű ablakok és műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű bejárati ajtók, fa belső ajtók | | | közepes | |
| Belső falfelületek: | vakolt, festett, csempézett | | | közepes | |
| Padlóburkolatok: | kerámia, pvc, szőnyegpadló, sportpadló | | | közepes | |
| Álmennyezet | szociális részen van | | | közepes | |
| Közművesítettség | | | | | |
| Víz-, csatornahálózat: | kiépített | | | közepes | |
| Elektromos hálózat: | kiépített | | | közepes | |
| Gázhálózat: | kiépített | | | közepes | |
| Fűtési és hűtési rendszer: | egyedi gázkonvektor | | | közepes | |
| Használati melegvíz ellátás: | villanybojlerekkel biztosított | | | közepes | |
| Egyéb (pl.: felvonó, technológia): | nincs | | | | |
| Általános fizikai állapot (%): | | | | 55% | |
| Alapterületösszesítés | | | | | |
| szint megnevezése | nettó alapterület | | bérbeadható alapterület | | belmagasság |
| Csarnok | 540 m2 | | 540 m2 | | 1 |
| | | | | | 3.3 m |

| Helyiséglista | |
|-------------------------------------|--|
| Helyiségek | Hasznos alapterület (m²) |
| SZOCIÁLIS BLOKK - I. traktus | |
| Előtér | 24,25 |
| Férfi öltöző | 14,96 |
| Mosdó | 5,51 |
| Zuhanyozó | 5,23 |
| WC | 4,51 |
| Iroda | 10,67 |
| Női öltöző | 14,18 |
| Mosdó | 5,61 |
| Zuhanyozó | 5,23 |
| WC | 4,94 |
| Iroda | 9,18 |
| Takarítószer tároló | 0,90 |
| Összesen: | 105,17 |
| CSARNOK - II. traktus | |
| Asztalitenisz játékcarnok | 331,60 |
| Összesen: | 331,60 |
| SZOBÁK - III. traktus | |
| Közlekedő | 14,35 |
| Tároló | 1,50 |
| Szoba 1. | 14,82 |
| Előtér | 3,30 |
| Fürdőszoba | 3,15 |
| Szoba 2. | 15,64 |
| Előtér | 1,65 |
| Közlekedő | 1,24 |
| Fürdőszoba | 4,80 |
| Szoba 3. | 15,39 |
| Előtér | 2,78 |
| Zuhanyozó | 3,59 |
| Szoba 4. | 14,48 |
| Előtér | 1,36 |
| Konyha | 4,80 |
| Összesen: | 102,85 |
| Mindösszesen | 539,62 |
| Mindösszesen kerekítve: | 540 |

3. ÉRTÉKELŐ LAP

3.1. Az érték-megállapítás módszertana

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségszámításra alapuló értékelés.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú számított forgalmi érték.

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

Hrsz: 0612/27/J

3300 Eger, külterület - Kistályai út

2015

3.2. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

| Cím / azonosítás | Tárgyi ingatlan | | Piaci összehasonlító 1. | | Piaci összehasonlító 2. | | Piaci összehasonlító 3. | | Piaci összehasonlító 4. | |
|--|--|------------|--|------------|---|------------|---|------------|--|------------|
| | Adat leírás | Korrektció | Adat leírás | Korrektció | Adat leírás | Korrektció | Adat leírás | Korrektció | Adat leírás | Korrektció |
| Korrekciós modell | 3300 Eger, külterület HRSZ:0612/27/J | | 3300 Eger, Kistályai út | | 3300 Eger, Vécsey-völgy | | 3300 Eger, Kistályai út* | | Eger, Bena út (külterület) | |
| Telek területe m ² ; | 585 | | 3 841 | | 4 789 | | 1 188 | | 7 562 | |
| Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr. | 540 | | 1 080 | 15,0% | 1 330 | 20,0% | 320 | -10,0% | 900 | 15,0% |
| Kínálati ár / vételi ár | | | 26 000 000 Ft | | 27 000 000 Ft | | 26 500 000 Ft | | 18 500 000 Ft | |
| Tranzakció dátuma | | | 2012/Tényadat | | 2015/Tényadat | | 2015/Kínálati | | 2014/Tényadat | |
| Fajlagos ára (Ft/m ²) | | | 25 926 | | 20 301 | | 66 250 | | 20 556 | |
| Elhelyezkedés | D-i iparterület | | D-i iparterület | | Vécsey völgyi iparterület | 10,0% | D-i iparterület | | Bena - külterület | 10,0% |
| Energia ellátás (közmű + energia) | össz. közmű | | össz. közmű | | telek összközműves, épületen belül víz, villany, szennyvízcsatorna | 5,0% | telek összközműves, épületen belül: víz, villany, gáz | | víz, villany, csatorna | 10,0% |
| Beépítés súlyozása | 100% | | 28% | | 28% | | 30% | | 13% | |
| Beépítettségi hányad | | | 40% | | OTÉK | | | | kialakult | |
| Beépíthetőség | közepes | | közepes/felújítandó | | felújítandó | | közepes | | gyenge | |
| Felépítmények minősége | | | | | | | | | | |
| Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött- nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítettség, egyéb fontos szempontok | 1960-as években épült, 3 egységből álló csarnoképület, azoális blokkal ellátottak. szobákkal Mezőgazdasági szerkezet, egyedi gázkonvektoros fűtés, közepes műszaki állapot, BM=3,30 m | | 1970-75-ben épült pillérvázzal erősített téglakeresztet; irodák, raktárak és egyéb helyiségek, hidegraktár. Részben fűtött, felújítandó műszaki állapot; BM=3,40 m. | | 1965-80 között épült ipari épületek, korábbi asztalosüzem, iroda és szoc. blokkal. Építési mód vegyes: egy. v. pillérváz, téglá, acélszerkezet; fűtött épület, központi vegyesfűtésű kazánról, illetve egyedi fűtés. Műszaki állapot: felújítandó (55%), BM: változó (3,0- 7,5 m) | | 1975-ben épült, acél vázszerkezetű, fűtött csarnoképület, szociális- és irodablokkal, hűtőkamrával. Közepes műszaki állapot. | | 1970-75-ben épült, fűtőlappostól kialakítású kútumáz funkciójú épület, erősen felújítandó, elhanyagolt állapotban. Fűtés nincs, az épület használaton kívül. | |
| Felépítmények fizikai állapota | közepes | | közepes/felújítandó | 30,0% | felújítandó | 30,0% | közepes | 5,0% | gyenge | 30,0% |
| Egyéb korrekció: | földhasználati joggal létesült, saját telekterület nélkül | | | -20,0% | | -20,0% | | -20,0% | | -20,0% |
| Egyéb korrekció: | | | | | | | | | | |
| Korrigált fajlagos ár Korrektció engedélyezése | 36 162 Ft | | 32 407 Ft | 25,0% | 29 435 Ft | 45,0% | 53 000 Ft | -20,0% | 29 806 Ft | 45,0% |
| Piaci összehasonlítóson alapuló érték: | 19 500 000 Ft | | | | | | | | | |

*http://www.agriainvest.hu/elado_kiado_ipari_eger_kistalyai/ingatlan/5271

3.3. Direkt tőkésítésen alapuló értékelés

Az ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdon. Asztalitenisz játékcarnokként funkcionál. Mivel a jelenlegi funkcióhoz nem állnak rendelkezésre piaci bérleti díjak, ezért a hozamszámításnál nem magánszemély tulajdonos általi, telephelycélú hasznosítást feltételeztem.

Fenti feltételezéssel állapítottam meg a szabadpiaci bérleti díjat, valamint a 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet alapján figyelembe vehető építményadót.

A felújítási költségápot a műszaki állapotnak megfelelően 3,0 %-ban, a karbantartási és a menedzsment költséget 0,5-0,5 %-ban határoztam meg.

A kihasználtság megállapításánál – az aktuális piaci viszonyok figyelembevételével - 75%-ot feltételeztem.

Biztosítási díjat évi 3 %-ban, a tőkésítési rátát 11,0 %-ban állapítom meg.

Jelenleg figyelembe vehető szabadpiaci bérleti díj a telephely célú hasznosítást feltételezve: 750.- Ft/m²/hó, az alábbi számítás szerint:

| Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|--|---------------------------------|-------|---------------------------------|-------|------------------------|-------|
| TELEPHELY, RAKTÁR | | | | | | | | |
| | Tárgyi ingatlan | | 1. összeh. | korr. | 2. összeh. | korr. | 3. összeh. | korr. |
| Cím /azonosítás | 3300 Eger, külterület 0612/27/J | | Eger, Kistályai út* | | Eger, Kisasszony u.** | | Eger, Sas u. | |
| Bérbeadó terület, m ² | 540 | | 320 | | 355 | | 200 | |
| Bérleti díj, Ft/m ² /hó | | | 940 | | 986 | | 700 | |
| Tranzakció dátuma | | | 2015/K | | 2015/K | | 2014 | |
| Elhelyezkedés | Gazdasági övezet | | Gazdasági övezet | | Vegyes övezet | | 5% Gazdasági övezet | |
| Műszaki állapot | közepes | | közepes | | felújítandó | | 10% közepes | |
| Műszaki tartalom | fűtött csarnok és szociális blokk | | fűtött csarnok, szociális blokk | | fűtött csarnok, szociális blokk | | fűtött raktár 5% | |
| Egyéb korrekció | | | alapterület | | -5% alapterület | | -5% alapterület | |
| Korrigált fajlagos alapár Ft/m ² | 752 | | 705 | -25% | 887 | -10% | 665 | -5% |
| Kerekítve: Ft/m ² | 750 | | | | | | | |
| Korrekció engedélyezése | | | ok | -25% | ok | -10% | ok | -5% |
| | | | | | | | | |

*http://www.agriainvest.hu/elado_kiado_ipari_eger_kistalyai/ingatlan/5271

**http://agriainvest.hu/kiado_ipari_eger_kisasszony/ingatlan/4251

*http://www.agriainvest.hu/elado_kiado_ipari_eger_kistalyai/ingatlan/5271

**http://agriainvest.hu/kiado_ipari_eger_kisasszony/ingatlan/4251

| Direkt tőkésítés szabadpiaci bérleti díj alapján | |
|---|-------------------|
| Épület(rész) megnevezés | Telephely |
| Funkció | |
| Fizikai állapot | 0,55 |
| Nettó terület, m ² | 540 |
| Nettó terület, m² | 540 |
| Bérbeadható terület, m ² | 540 |
| Bérbeadható terület, m² | 540 |
| Szabadpiaci bérleti díj, Ft/m ² /hó | 750 |
| Bérleti díj Ft/hó (piaci bérleti díjak alapján) | 405 000 |
| Bérleti díj Ft/hó (bérleti szerződés szerint) | "-" |
| Figyelembe vehető bérleti díj Ft/hó | 405 000 |
| Kihasználtság, % | 75 |
| Behajtási veszteség, % | 0,5 |
| Realizálható bérleti díj, Ft/év | 3 620 700 |
| Ingatlan adó, Ft/m ² /év | 600 |
| Ingatlan adó, Ft/év | 323 772 |
| Biztosítási költség, %* | 3,00 |
| Biztosítási költség, Ft/év | 106 845 |
| Felújítási költségalap, %* | 3,00 |
| Felújítási költségalap, Ft/év | 1 068 448 |
| Karbantartási költség, %** | 0,50 |
| Karbantartási költség, Ft/év** | 18 104 |
| Management díj, árbevétel %-ban | 0,50 |
| Management díj, Ft/év | 18 104 |
| Összes költség, veszteség, Ft/év | 1 535 271 |
| Eredmény, Ft/év | 2 085 429 |
| Tőkésítési ráta, % | 11,0 |
| Piaci érték, Ft | 18 958 442 |
| Piaci érték kerekítve összesen, Ft | 19 000 000 |
| Piaci érték összesen, Ft/m ² | 35 210 |
| *(Fizikailag avultatott)építési költség, Ft/m ² | 66 000 |
| *Fizikailag avultatott építési költség, Ft | 35 614 920 |
| **A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban | |

3.4. A költség alapú értékelés**Piaci összehasonlító módszer - telekérték meghatározás**

| | Tárgyi | Piaci összehasonlító 1. | | Piaci összehasonlító 2. | | Piaci összehasonlító 3. | |
|---|---|-------------------------|--------|---|--------|---|--------|
| Cím | 3300 Eger, külterület HRSZ 0612/27/J | 3300 Eger, Kistályai út | | 3300 Eger, Kistályai út | | 3300 Eger, Kólyuk út | |
| Övezet | GKSZ/O-40-7,5-3000 | GKSZ/O-40-7,5-3000 | | GKSZ/O-40-7,5-3000 | | Gip/Sz-35-12-3000 | |
| Korrekciós modell | Adat leírás | Adat leírás | Korr. | Adat leírás | Korr. | Adat leírás | Korr. |
| Telek terület, m ² | 585 | 280 | -10,0% | 1 483 | 10,0% | 5 618 | 30,0% |
| Alapérték | telek terület | telek terület | | telek terület | | telek terület | |
| Kínálati / vételára | | 2 600 000 Ft | | 10 400 000 Ft | | 27 000 000 Ft | |
| Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció | | 2013/Tényadat | | 2012/Tényadat | | 2012/Tényadat | |
| Fajlagos ára (Ft/m ²) | | 9 286 | | 7 013 | | 4 806 | |
| Elhelyezkedés | D-i iparterület | D-i iparterület | | D-i ipari terület, Kistályai út | | Ipari Park - D-i iparterület | |
| Telek formája | | szabályos | | szabálytalan | | szabályos | |
| Telek lejtése | sík terület | sík | | sík | | sík | |
| Telek beépíthetősége | 100% | 100% | | 40% | 25,0% | 35% | 25,0% |
| Építési korlátozások | nincs | nincs | | nincs | | nincs | |
| Infrastruktúra, közművek | összközmű | nincs | 15,0% | utca összközműves, jól kiépített infrastruktúra, lekerített | 10,0% | víz, villany, csatorna, utca összközmű, jól kiépített infrastruktúra, ipari park | 5,0% |
| Egyéb szempont 2 | földhasználati jog | | -20,0% | | -20,0% | | -20,0% |
| Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció | 7 796 Ft | 7 893 Ft | -15,0% | 8 766 Ft | 25,0% | 6 728 Ft | 40,0% |
| Korrekció engedélyezése | | ok | -15% | ok | 25% | ok | 40% |
| Piaci összehasonlítás alapuló érték: | 4 560 513 Ft | | | | | | |
| Piaci összehasonlítás alapuló érték kerekítve: | 4 600 000 Ft | | | | | | |

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

Hrsz: 0612/27/J

3300 Eger, külterület - Kistályai út

2015

| Hrsz. | Épület / építmény / telek megnevezése | Építés éve | Épület nettó alapterület / telek m ² _{fm} | Várható hasznos élettartam | Újraelőál l. költs. Ft/m ² | Újraelőállítási költség | Műszaki avulás Számolt; Elfogadott | Funkcionális avulás | Piaci helyzet | Nettó pótlási érték |
|-----------|---------------------------------------|------------|---|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| 0612/27/J | Csarnok | 1980 | 539,6 | 60 | 120 000 | 64 754 400 Ft | 58% 45% | 0% | 30% | 16 188 600 Ft |
| | Épületek összesen | | 540 | | | 64 754 400 Ft | | | | 16 188 600 Ft |
| | Egyéb építmények összesen | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | Telkek összesen | | 585 | | | | | | | 4 600 000 Ft |
| | Mindösszesen | | | | | 64 754 400 Ft | | | | 21 000 000 Ft |

3.5.

| VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA | | |
|---|----------------------------|-------------|
| <p>A lenti érték annak figyelembevételével került meghatározásra, hogy az értékelt ingatlan ÖNÁLLÓAN forgalomképes.</p> <p>A megállapított forgalmi érték per- és igénymentes viszonyokat feltételez.</p> <p>A megállapított forgalmi érték rendezett jogi helyzetet és működő ingatlanpiacot feltételez.</p> <p>A megállapított forgalmi érték Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.</p> | | |
| <p><i>Az alkalmazott értékbecslési módszerek kiválasztásának és az egyeztetett forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:</i> Az ingatlan forgalmi értékbecslésénél háromféle módszert alkalmaztam, melyek közül - tekintettel a rendelkezésre álló adatok megfelelőségére - a piaci módszerrel megállapított értéket tekintem végső értéknek. A hozamszámítás és a költségalapú módszer ellenőrzésként szolgált.</p> | | |
| Forgalmi érték megállapítása | | |
| Alkalmazott módszer | Meghatározott érték | Súly |
| Piaci összehasonlító módszer | 19 500 000 | 100% |
| Direkt tőkésítési módszer | 19 000 000 | 0% |
| Költségalapú módszer | 21 000 000 | 0% |
| Egyeztetett forgalmi érték: | 19 500 000 Ft | |
| Egyeztetett forgalmi érték - kerekítve: | 19 500 000 Ft | |

Eger, 2015. június 02.



GYARMATI JÓZSEF
 Igazságügyi szakértő
 Szakterület: Ingatlan-értékbecslés
 Eng. Sz: 006715

GYARMATI JÓZSEF
 igazságügyi szakértő
 Ingatlan-értékbecslés: 006715
 3300 Eger, Deák F. u. 7.
 Asz.: 72619797-1-30 Nysz.: 31547574

4. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

1. Értékelő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, és az Alapdokumentumokból meg nem állapítható ténylegesen fennálló jogok tekintetében. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog az ellenkező bizonyításig korlátlanul tekintendő.
2. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan tehermentesnek tekintendő.
3. Feltételezett a felelős tulajdonlás és az ingatlan megfelelő kezelése, azonban, ha az Értékelő helyszíni eljárása során az ingatlan ezen feltételezést alappal cáfoló állapotban találja, úgy ezt a tényt köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
4. A harmadik személyek által biztosított információ valósnak tekintendő, de annak megbízhatósága nem garantált. A megbízás végrehajtása során hitelesnek tekintetem az ingatlan bemutató személy által a rendelkezésemre bocsátott információkat, amennyiben azokat ésszerűnek és megbízhatónak, bizonyítékok által alátámasztottnak véltem.
5. A szakvéleményben található tervrajzok és illusztrációk kizárólag azt a célt szolgálják, hogy az olvasó számára megkönnyítsék az ingatlan feltérképezését.
6. Feltételezett, hogy az ingatlan nem rendelkezik olyan - esetleg földalatti rejtett tulajdonságokkal, amelyek értékét csökkentenék, azonban ha az Értékelő helyszíni eljárása során az ingatlan vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget köteles a Szakvéleményben feltüntetni. Az ilyen jellegű hibák felismerésének elmaradásáért az Értékelő nem vállal felelősséget.
7. Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi állami illetve önkormányzati előírásnak kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel.
8. Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi építkezésre és használatbavételre vonatkozó előírásnak kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel.
9. Feltételezett, hogy az ingatlanra vonatkozó valamennyi engedély, hozzájárulás és a becsült érték alapján képező akár állami, akár önkormányzati szerv, akár pedig magánszemély részéről szükséges dokumentum beszerezhető illetve megújítható kivéve, ha ennek ellenkezője a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel. Ha az Értékelő az Alapdokumentumok vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a rendelkezésére álló Alapdokumentáción kívül az erre vonatkozó nyilatkozatához további dokumentum vizsgálata szükséges, úgy erről a Bankot haladéktalanul értesíti.
10. Feltételezett, hogy a föld használata a kijelölt határok között történik és nem került sor birtokháborításra.
11. Amennyiben az a Szakvéleményben nem kerül kifejezetten említésre, úgy az Értékelő nem talált veszélyes anyagot az ingatlan területén. ugyanakkor az Értékelő nem rendelkezik az ilyen anyag felismeréséhez szükséges szakképesítéssel. Egyes anyagok, mint például azbeszt, illetve formaldehid meglete befolyásolhatja az ingatlan értékét. A megbecsült érték feltételezi azt, hogy ilyen anyagok nincsenek az ingatlan területén, azonban ha az Értékelő helyszíni eljárása során az ingatlan vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget köteles a Szakvéleményben feltüntetni. Az ilyen jellegű hibák felismerésének elmaradásáért az Értékelő nem vállal felelősséget. Az ügyfél – igénye szerint- e kérdés eldöntéséhez külön szakértőt vehet igénybe.
12. A piaci érték meghatározása
A piaci érték definíciója szerint az a „legvalószínűbb ár, amellyel az ingatlan rendelkezik egy kompetitív és szabad piacon, abban az esetben, amikor minden feltétel adott a tisztességes adásvételhez, ahol mind a vevő, mind az eladó megfontoltan és tudatosan cselekszik, feltételezve, hogy az árat nem befolyásolja a szokásostól eltérő akarat”. Ez a meghatározás magában foglalja azt, hogy az adásvétel egy meghatározott napon történik, és a jogcímek átadása az eladó részéről a vevő részére a következőket feltételezi:

- A vevő és az eladó közös akaratának megléte;
- A felek a megfelelő információ birtokában a legjobb érdekük szerint cselekednek;
- Elégséges időintervallum megléte a szabadpiacon történő részvételre;
- A fizetési feltételek tisztázása (készpénzfizetés magyar forintban vagy egy azzal egyenértékű összehasonlítható pénzügyi konstrukcióval);
- Az árkialakítás az adott körülmények figyelembevételével történik, nem befolyásolja speciális vagy sajátosan meghatározott fizetési mód, ingyenes bérlet vagy az eladásban érdekelt bármelyik harmadik fél által nyújtott koncesszió.

13. Méretbecslés

Az ingatlan méreteit szűrőpróbaszerűen ellenőriztem és feltételezem, hogy a méretek és adatok megegyeznek a tulajdonos által számomra nyújtott információval.

14. Szerkezeti vizsgálatok

Szerkezeti méréseket és közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat nem végeztem. Az ingatlan helyszíni bejárása 2015. május 26-án történt meg. Az ingatlan hiányosságoktól való mentességét nem garantálom.

15. Az adatok és információk bizalmas kezelése

Jelen tanulmány kizárólag a megrendelőt illetve megbízottját illeti; harmadik fél számára nem vállalom felelősséget. Sem a jelentés, sem annak részletei nem közölhetők más dokumentumban, nem adható át harmadik fél részére anélkül, hogy annak megjelenését és tartalmát előzetesen jóváhagynám.

Az értékelő aláírásával igazolja, hogy megfelel az értékelő definíciójában meghatározott követelményeknek.