

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

Sass Sándor értébecslő.



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

A becslés célja:

Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2017. 05. 02.

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 értébecslést készítette: Sass Sándor

BRILLANT-KFT

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

Sass Sándor értébecslő

2017.05.02.

Tartalomjegyzék**1. Előzmények****Megbízás****Az értébecslő 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 értébecslő 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:

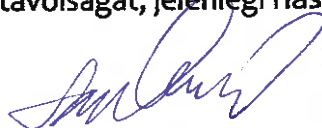
2.1. A vizsgálat lefolytatása:

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.

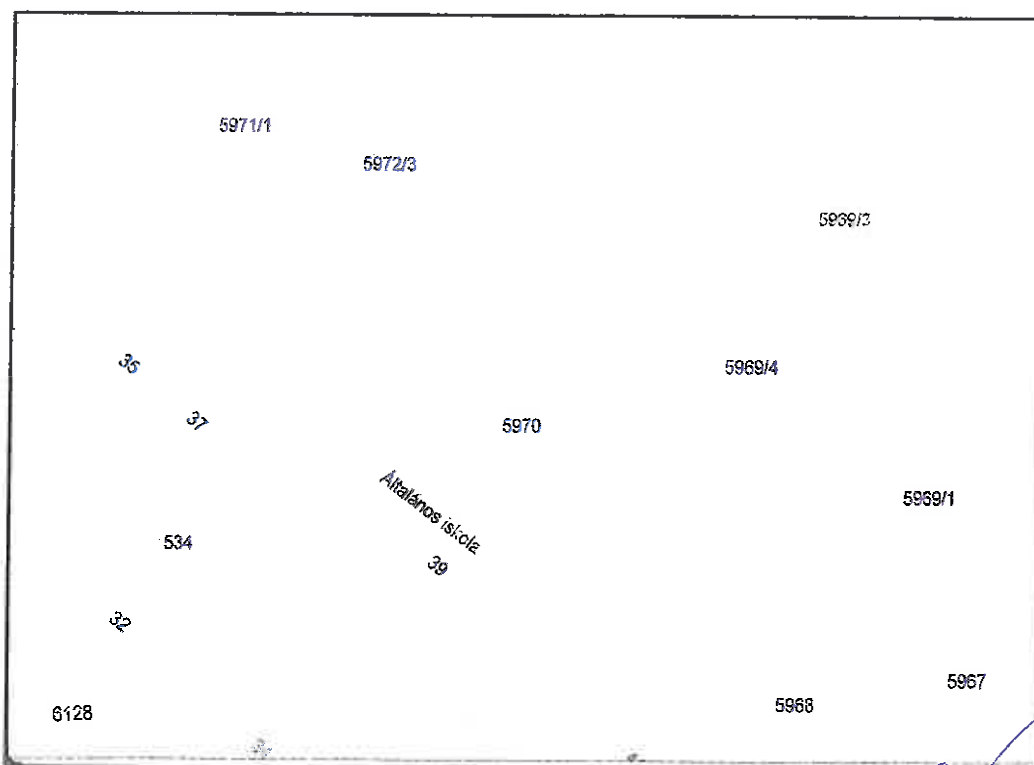


BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/a
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43

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 ² .
Tulajdonos (ok):	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata.
Terhelés, tilalom:	A mellékelt tul. lap szerint.

Az ingatlan fekvése, fellelhetősége, környezete:



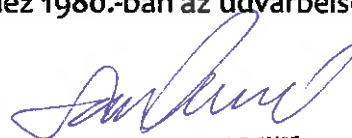
A Maklári u. 39.sz. alatt zárt sorú beépítéssel, családi házakkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel, és más vegyes rendeltetésű ingatlanokkal beépített övezetben fekszik, burkolt, szabályozott közúton jól megközelíthető. Az udvarbelső gépjárművel nem bejárható, beton burkolatú, a féltetős tároló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

Az övezeti besorolásról, és beépítési előírásokról a Főépítési 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/
Cg. 01-09-873848
Adószám: 13799669-2-43

Építés éve	Nincs pontos adat. Bővítés 1980.
Alapozás	Kő és beton sávalapozás kő lábazattal.
Függőleges teherhordó szerkezet	Faragott kő és tégl.
Szintzáró födém szerkezete	Borított fa gerenda.
Tető szerkezete	Fa ácsolatú összetett nyeregtető.
Belső térelválasztás	Kő és tégl.
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 ² . Részben alápincézve: 57.23 m ² .
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.
Villám védelem	Nincs.
Biztonság és vagyon védelem	Humán erő.
Extrák	Nincs.



BRILLANT-SHOP KFT
1201. Budapest, Baross u. 5/c
Cg. 01-09-873848
Adószám: 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 értékeivel: A telek értékének meghatározása:

Realizálódott esetek EGERBEN	Piaci szorzó	Területm ²	ajánlati ár	fajlagos érték	javasolt érték
8410. hrsz	1.00	525	8.000.000Ft	15.240Ft/m ²	
Rozália u.	1.00	651	12.000.000Ft	18.430Ft/m ²	
3188 hrsz.	1.00	726	10.000.000Ft	13.774Ft/m ²	
Mátyás K.u.	1.00	946	15.000.000Ft	15.860Ft/m ²	
6250/1	1.00	228	4.000.000Ft	17.544Ft/m ²	
Piaci árcentrum:				16.170Ft/m ²	16.170 Ft/m ²
Aktuális piaci tényező				- 7%	
Beépítettsége:				- 40%	
Korrekciós szorzó összesen:				- 47%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:				8.570Ft/m ²	
Terület m ²		1.779m ²		8.570Ft/m ²	15.246.030Ft
Piaci érték kerekítve:					15.200.000Ft

Épület OMV becslése:


Saját adatbázis.	Megjegyzés, összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m ²	javasolt érték Ft/m ²
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
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				- 2%	
Más funkcióhoz szükséges átépítési lehetőséget korlátozó építészeti korlátok:				-35%	
Egyedi korrekciók: Általános műszaki állapot				-35%	
Korrekciós szorzó összesen:				-72 %	
Figyelembe vehető fajlagos érték:		Terület: 536m ²		36.530	19.580.080Ft
Piaci érték kerekítve:					19.600.000 Ft
Telek értéke:					15.200.000 Ft
Összérték:					34.800.000 Ft

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

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 523m ²	Ft/m ² /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
Hozadéki érték:				31.000.000Ft

ONV piaci érték	34.800.000 Ft	Súlyozva: 80%	27.840.000Ft
Műszaki érték	Nem készült.		
Hozadéki érték	31.000.000 Ft	Súlyozva 20%	6.200.000Ft
Összesen			34.040.000Ft



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

Az értékbecsítő nyilatkozata:

A vagyontárgyak aktuális piaci viszonyokra vonatkoztatott vagyoni értékeit:

Összesen nettó:

34.000.000.-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 Tel: 20/ 282 08 98

Eger, 2017.05.02.

BRILLANT-SHOP KFT

1201. Budapest, Baross u. 5/a.

Cg. 01-09-873848

Adószám: 13799669-2-43

Sass Sándor

- Telekterület: 517,94 m²
- Telek maximálisan beépíthető területe: 517,94 m² x 0,4 = 207,18 m²
- Elvi bruttó össz-szintterület: 207,18 m² x 5/3 = 345,29 m²
- Rendeltetési egységek számának elvi maximuma: 3 db

