

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ALAPADATOK

Értékelés tárgya: Várpalota, Szent I. u. 99/1 hrsz-ú ingatlan ingatlan piaci forgalmi értékelése

Megbízó : Várpalota Város Önkormányzati Hivatala
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Megbízott Vörös Lajos
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.

Értékelés célja: forgalmi érték meghatározás

Értékbecslés fordulónapja: 2020.03.16.

Értékbecslés hatálya: 90 nap

Veszprém, 2020.03.16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: Várpalota, Szent I. u. 99/1 hrsz-ú
ingatlan

Megbízó: Várpalota Város Önkormányzati Hivatala
Várpalota, Gárdonyi G. u.

Megbízott: Vörös Lajos
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.

Értékelés célja: forgalmi érték meghatározás


Értékbecslés fordulónapja: 2020.03.16.

Értékbecslés hatálya: 90 nap

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: **555.000.000.-Ft**

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő fejezet tartalmazza felhasználható bármilyen üzleti-célú megállapodáshoz, azonban tanúsítványban szereplő értékadatok tényleges forgalmi értékét csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani

Veszprém, 2020.03.16.


Vörös Lajos
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
Ingatlan vagyontárgyértékelő
* * * * *
* * * * * Törzskönyvszám: 442-10/2003
* * * * * Törzslapszám: 10/25/2007
* * * * * 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

ELŐZMÉNYEK

Megbízó képviselőjének – Kucsera Marianna – írásbeli megrendelése alapján végeztem el a szakvélemény készítést.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.03.10.

A szemlén tulajdonos képviselőjében Bör Attila volt jelen.

Szemlén az ingatlanok településen belül elhelyezkedése, elérhetősége, közműves ellátottsága, műszaki állapota és állaga, mérete funkciója rögzítésre került.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Várpalota volt ipari, bányász város. Két területen létesített ipari parkban megtelepülő vállalkozók újra munkalehetőséget és fejlődést biztosítanak a város számára.

A vár és egyéb turisztikai látványosság is segíti a város ismertségét.

Vasúton és közúton is elérhető.

Ingatlanforgalmi szempontból közepes forgalom rögzíthető, értékelésre kért ingatlan méretéből adódóan a településen nehézkes kihasználtságú ennek ellenére hosszú távon értéknövekedés prognosztizálható.

TÉNYLEGES BEMUTATÁSA AZ INGATLANNAK

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Várpalota, belterület,

Hrsz: 99/1

Megnevezés: irodaház, udvar

Nagyság: - felépítmény: szakvéleményben részletezve

- föld részlet: 2460 m²

Tulajdonos, terhelések a melléklet tulajdoni lap szerint.

Az ingatlan Várpalota központjában, a fő utca mellett helyezkedik el. Könnyen megközelíthető. Környezetében intézmények, hivatalok, vendéglátó egységek találhatóak.

Az irodaház előtt, valamint a terület nyugati részén gépkocsi parkolókat alakítottak ki, kerítetlen.

Az 1980 évek elején épült irodaház vasbeton vázas szerkezetű, sávalapozású, függőleges teherhordó szerkezetek vasbeton pillérvázások a vízszintesek előregyártott vb. födémekek és acél tartós monolit szerkezetűek, szigetelt lapos tető, nyílászárók műanyag kétrétegű üvegezésűek, üvegezett bejárati ajtó, homlokzaton kőporos vakolat készült.

Az ingatlan földszint és három emelet tagolódású. A földszinten porta, előcsarnok, kialakított iroda helyiségek találhatóak. A többi szinten körfolyosó mentén elhelyezett irodákat, mosdókat, teakonyhát alakítottak ki. Lift kiépítve.

A lépcsőház műkö burkolatú, vizes helyiségek kerámia, az irodákban parketta és szőnyegpadló burkolat található.

Az épület a 2009-ben végzett teljes felújítás munkák következtében

- tető szigetelés
- külső homlokzati hőszigetelés fémlemez burkolat-belső burkolatok
- nyílászáró cserék
- gépészet-beléptető rendszer, tűzvízjelző-hálózáttal
- informatikai hálózat, kamera rendszer
- fűtés: fan-coil (fűtés-hűtés), levegő- víz hőszivattyú

a műszaki állapota és állaga jó, folyamatosan karban tartott.

Az irodaház helységeit, azok elrendezését, valamint méretük funkciójuk a csatolt alaprajzok és helyiség listák szerinti.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Hozam alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer: hozam és költség alapú

Piaci alapú módszerrel történő értékszámítás bizonytalan összehasonlító adatok miatt nem lehetséges.

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2019-ben és a TEGoVA-ban foglalt vonatkozó előírásokat, a 25/1997(VIII.1.) PM rendeletben, és a település Szabályozási Tervét, mely az ingatlant V_k-6 (központi vegyes) övezetbe sorolja..

Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon során jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

Közművek:

Vízellátás:	közműhálózatról vízmérőóra aknával
Energia ellátás:	közműhálózatról mérőórával (3 x 160 A)
Gáz ellátás:	gázcsanak telken belül
Szennyvíz elvezetés:	keletkező szennyvíz közcsatornába kerül elvezetésre
Fűtés:	fan-coil, levegő-víz hőszivattyú
Telefon:	fővonalak kiépítve

Értékszámításnál figyelembe vett alapterületek

Földszint	809.50 m ²	100 %	809.50 m ²
1,emelet	388.10 m ²	100 %	388.10 m ²
2,emelet	404.70 m ²	92 %	372.32 m ²
3,emelet	407.50 m ²	90 %	366.75 m ²
Redukált alap terület(kerekítve)			1937.00 m²

Értékmeghatározás

Egyes módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

Ingtalan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

Költség alapú módszerrel

Újra előállítási költség

felépítmény

1937 m² x 370.000.-Ft/m² = 716.690.000.-Ft

avultság mértéke

- fizikai-funkcionális - 25 % 179.172.250.-

jelenlegi érték

537.517.750.-

földrészlet

átlagos kínálati adat –ingatlan.com.- az értékelésre kért ingatlan környezetéből

2460 m² x 12.600.-Ft/m² x 0.5 15.498.000.-

korrekció felépítmény foglaltság miatt

Együttesen: (kerekítve) 553.000.000.-Ft

Értékszámításnál figyelembe vett nettó alapterületű Ft/m² fajlagos költség az ÉTK által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019 évi adata.

Ezzel a módszerrel csak ellenőrzésként végeztem el az érték vizsgálatot.

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota, Szent I. u. 99/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét

555.000.000.-Ft-ban

határozom meg.

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Hozam módszerrel

Bevételek

Feltételezett bérleti piaci díjjal	
1937 m ² x 3.500.-Ft/m ² /hó x 12	81.354.000.-Ft
Kihasználtság 90 %	73.218.600.-

Kiadások

Fenntartási,üzemeltetési	
menedzselési klt. 15 %	- 12.203.100.-Ft
Egyenleg	61.015.500.-Ft

Tőkésítési ráta 11.00 %

61.015.500.-Ft / 0.11 = 554.686.364.-

Jelenlegi érték(kerekítve) 555-000.000.- Ft

Tőkésítési ráta a vonatkozó FHB kiadványából származik.

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

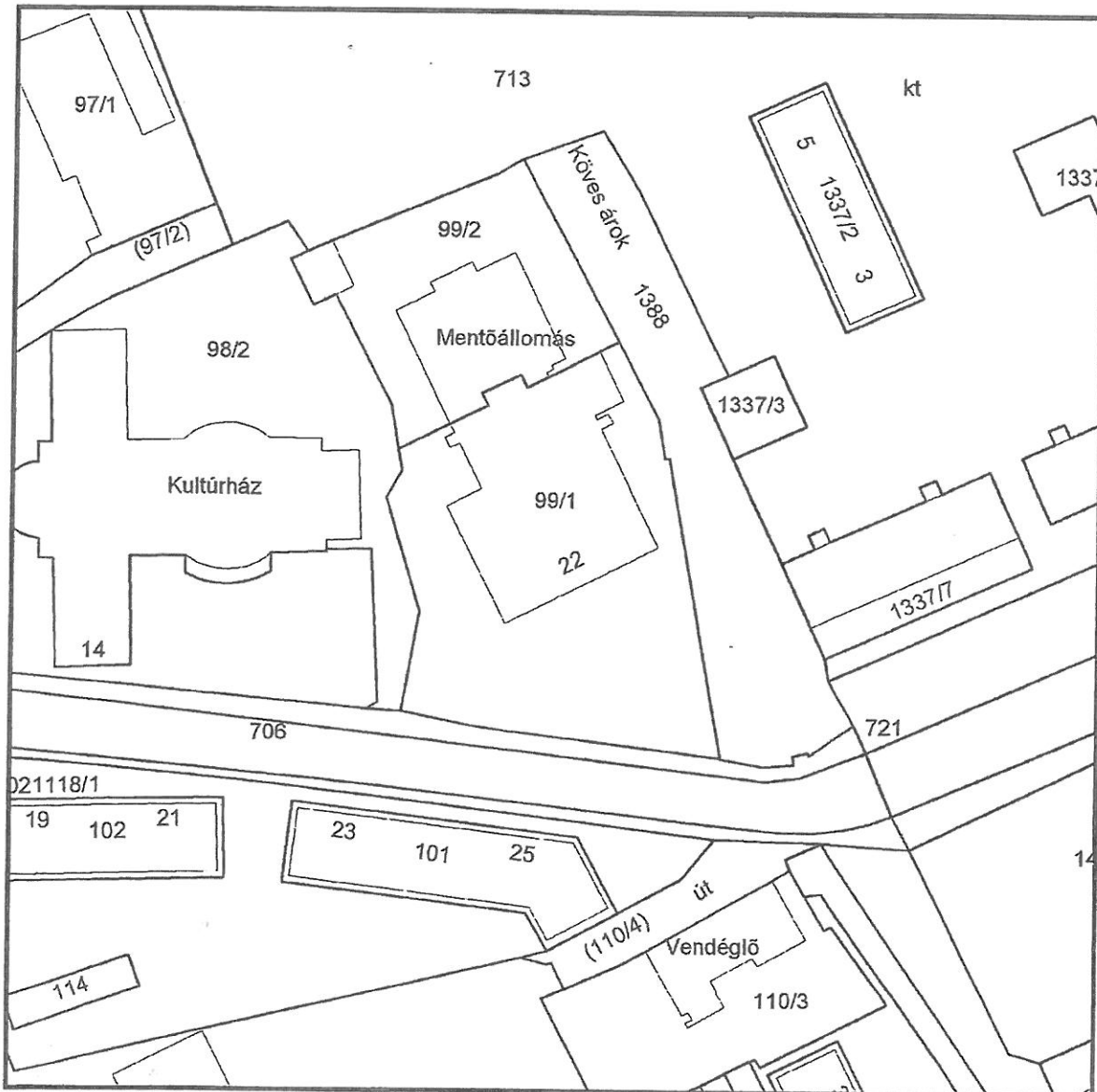
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.12.12 18:38:10

Helyrajzi szám: VÁRPALOTA belterület 99/1

Megrendelés szám: 994717/4/2018

Méretarány: 1 : 1000



Ingyanpiaci ,környezeti,jogi adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várok az ingatlant **jelenlegi állapotában is forgalomképesnek tartom.**

Érvényesség ideje: 90 nap

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt,környezet védelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat részben Tulajdonos szolgáltatatta(alaprajzok)azok valósnak tünnek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak Megbízó és értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.

Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 5 \%$ is eltérhetnek

Veszprém, 2020.03.16.


Vörös Lajos

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/76852/2020

2020.09.08

VÁRPALOTA

Szektor : 33

Belterület 99/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szemlély adatok t.é. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett irodaház, udvar	0	2460	8,00	

II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 400974/2020.01.23

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név: LEASE-ME INGATLANHASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 1173 BUDAPEST Pesti út 74/A E.ép. 1/2.

törzsszám: 25024638

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36856/2002.2001.04.04.

Önálló szöveges bejegyzés a II/9.szorszáma név változás.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37419/2/2011.04.08

Vezeték jog

A vázrajzon jelölt és a területkimutatás szerinti 199 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: VÁRPALOTAI KÖZSZOLGÁLTATÓ NONPROFIT KFT törzsszám: 11943972

cím : 8100 VÁRPALOTA Fehérvári út 7.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 1573/2/2012.04.26

Vezeték jog

A vázrajz szerinti 123 nm területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 39096/2013.06.14

Vezeték jog

A hatósági határozat, a változási vázrajz és a terület-kimutatás szerinti területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/76852/2020

2020.09.08

VÁRPALOTA

Szektor : 34

Belterület 99/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 35288/2017/2013.09.23
eredeti határozat: 33478/2014/2013.09.23
Jelzálogjog 74 695 836 FT, azaz hetvennégymillió-hatszázkilencvenötezer-nyolcszázharminchat
FT tőketartozás és járulékai erejéig.
A III/4. sorszám alatti, 49762/2010.10.28. számú határozattal bejegyzett jelzálogjogot
megelőző ranghelyen. (Ranghely csere kérelem).
jogosult:
név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 10776999
cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 1-3

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

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

