

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Sportpálya ingatlan

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Dombóvár - belterület
Utca, házszám : Munkás tér
Hrsz. : 2980/1.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Dombóvár Város Önkormányzata
- 1/1 - tulajdoni hányad
7200 Dombóvár, Szent István tér 1.
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA : reális forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe : 6 ha 8241 m²
Össz. hasznos alapterület : 307,0 m²
Közmű-ellátottság : szomszédos ingatlanról al-mérőn keresztül ivóvíz,
tűzvíz, szennyvíz és villamos energia nincs
Jelenlegi funkció : használaton kívüli sportpálya

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, újra előállítási ktg.
Értékelés fordulónapja : 2018. április 06.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : **97.800.000,- Ft,**
azaz – **Kilencvenhétmillió-nyolcszáz ezer – forint**

P é c s, 2018. április 12.

Készítette:



Pettyeny Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékesítő,
ügyvezető igazgató

1. ELŐZMÉNY

Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.), megbízta a **PETRÓNUS Vagyonértékelő és Szolgáltató Kft.-t** (7603 Pécs, Pf; 122.) a 7200 Dombóvár – belterület, 2980/1. hrsz.-ú, és a Munkás tér környezetében található volt sportpálya ingatlan értékelésével.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A megbízás értelmében szakértő feladatát képezi a Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.), tulajdonában lévő, 7200 Dombóvár – belterület, 2980/1. hrsz.-ú, és a Munkás tér környezetében található, volt sportpálya ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A Megbízó tájékoztatása szerint, az értékesítendő ingatlanrész pályázati felhívásához vált szükségessé, az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

A társaság a megbízást elvállalta és egyben kijelenti, hogy a megbízóhoz semmilyen üzleti érdek nem köti, az értékelést független szakértőként végezte el
Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

Az értékelést a Petrónus Vagyonértékelő, és Szolgáltató Kft. képviselője, Petteny Imre értékbecslő végezte.

<i>OKJ 54 3439 02 képesítésű vagyonértékelő</i>	-	<i>okl.sz. : 575576</i>
<i>Európai Felsőszintű Szakmai Minősítésű értékbecslő</i>	-	<i>EUFIM 2003/40</i>
<i>BME/NFA - okl. termőföld értékelő</i>	-	<i>okl.sz.: 007/050505</i>
<i>BME - okl. ipari ingatlan értékelő</i>	-	<i>okl.sz.: 035/050520</i>
<i>BME - okl. gép, eszköz, berendezés értékelő</i>	-	<i>okl.sz.: 55/041217</i>
<i>Építési Műszaki Ellenőr, Építmény- és épületgépészet</i>		
- <i>Mérnöki Kamarai nyilvántartási szám</i>	-	<i>02-50819</i>
<i>Magyar Ingatlan Szövetség tagja</i>	-	<i>MAISZ-230/FR szám</i>
<i>MAISZ és a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.- szakmai felelősség biztosítás</i>		
- <i>50 milliós értékhatárig - Kockázat vállalási tanúsítvány</i>	-	<i>31044564 / 268 sz. szerződés</i>
<i>Pécs Megyei Jogú Város Közgyűlésének Ingatlan-vagyonértékelői Névjegyzéke</i>		
- <i>Petrónus Vagyonértékelő, és Szolg. Kft.</i>	-	<i>11-11/748-4/2010</i>
- <i>Petteny Imre vagyonértékelő</i>	-	<i>11-11/1336-4/2010</i>

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – Dombóvár Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztály képviselője által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- térkép
- alaprajz

Az ingatlanon 2018. április 06. -án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket.

Az épület belsejét nem állt módomban megszemlézni, bár az ajtók nyitva voltak, de a vasrács szerkezet nem volt nyitható. Így az épület állagát a külső szemle, valamint a belátható betekintés, illetve leírás és dokumentumok alapján tudtam megállapítani. A külső látható jegyek, a nyílászárók állapota, illetve a belátható területek lebontott gépészete, lelakott felületei így is árulkodóak.

A vonatkozó Általános Feltételrendszernek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, a jelen értékelés a **26/2005. (VIII.11.) PM** rendelettel módosított **25/1997. (VIII.1.) PM rendelet** -ben szabályozott érték meghatározására vonatkozó módszertani elveiben szabályozott, tartalmi és formai követelményeinek figyelembevételével, az értékformákat az **EVS 2011 - EU**, valamint az értékbecslők nemzetközi szervezetének, a **TEGOVA (The European Goup of Valuers' Associations)** Útmutatójának értékelési normák figyelembevételével, továbbá az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (jogutód: Magyar Ingatlan Szövetség, értékelő tagozat) ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően készült. Az alkalmazott módszerek, és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

Az értékeléshez a Megbízó képviselője által szóban közölt információit is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

HRSZ: 2980/1.

A tulajdoni lap kelte: 2018. 04. 06.

Besorolás : belterület
Cím : Dombóvár,
Megnevezése : kivett sportpálya
Területe összesen : 6 ha 8241 m²

Tulajdonos : Dombóvár Város Önkormányzata - 1/1-tul. hányad
7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.

Széljegy : Bejegyzést nem tartalmaz

Terhek : Tehermentes

Egyéb : Nincs

Értékelt terület összesen: 68.241 m²

4.2. Általános leírás

Dombóvár kb. 21 ezer lakosú város Tolna megyében, a térségben fontos közúti csomóponti település. Siófoknál az M7 –es autópályára is csatlakozó 61 –es számú Dunaföldvár - Kaposvár - Letenye nemzetközi főútvonal halad át a városon, illetve ehhez csatlakozik a 66 –os főútvonal Pécs irányából. Jelentős a vasúti csomópont szerepe is a városnak.

Az értékelt ingatlan eredetileg, az 1960 –as években a „Láng Gépgyár” sport telepeként épült, és működött, a gépgyári dolgozók szabadidős rendezvényeinek adott helyet. A rajta lévő építmények, a féltetes lelátó, valamint a központi épület is az 1970 –es években épültek. Később már a város lakossága is igénybe vette a komplexumot.

A sporttelep már az elmúlt évtizedben nem működött eredeti funkciójának megfelelően, illetve néhány éve bérelték a területet, és lovas pályaként használták.

A központi épület, amely eredetileg öltöző, fürdő, szertárak és WC –csoport funkciót látott el, részben egy lakást is kialakítottak benne, de néhány éve az is lakatlan

Az értékelt létesítmény, az un. „Láng sporttelep” –ingatlan, Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonában, és kezelésében van jelenleg, természetben a város ÉK -i részén, a városközponttól távol, bel- és külterület határán. Kimondottan ipari környezetben helyezkedik el, mellette ipari telephelyek, valamint mezőgazdasági szántó területek találhatók.

Az ingatlan Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonáról, és a vagyongazdálkodási szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendelete alapján – korlátozottan piacképes.

Az ingatlan Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a korábbi Helyi Építési Szabályzata szerint K -1sp övezetben helyezkedik el, ami elsősorban térségi szerepkörű sportolással kapcsolatos tevékenységek folytatására szánt terület.

Az új Helyi Építési Szabályzat módosításban az érintett ingatlan átsorolásra került Gip-4 övezetbe, ami jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál.

Ennek megfelelően az értékelés, már az új Gip - 4 övezet besorolásnak megfelelően történt.

Az összes terület cca. 6,8 ha, ÉD –i elrendezettségű, sík terület, a déli felén a sportpálya az építményekkel, az északi felét bérbeadással mezőgazdasági területként művelik, a művelt területre az haszonbérleti szerződés 2019. év végéig van érvényben.

Az értékelés az egész területre vonatkozik.

A terület sajátossága, hogy a déli oldalról a valamikori „Láng Gépgyár”, jelenleg a „Viessmann Technika Dombóvár Kft.” telephelyével határos. Az eredeti tulajdonosnak nem volt érdeke megközelítő utat, közműveket kiépíteni a sporttelephez, mivel a saját területéről tudta megközelíteni, illetve ellátni azt.

A későbbi tulajdonos váltáskor a közlekedő utak kialakítását, és a közművek kiépítését nem firtatták, ezért gyakorlatilag a sporttelep önálló megközelítő úttal sem, valamint közműellátással sem rendelkezik, így jelenleg „korlátozottan piacképes” –besorolású.

Önálló ingatlanként csak akkor piacképes, ha a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM. rendelet feltételeinek való megfeleléséhez szükséges út kialakítása, valamint a szükséges önálló közmű rendszer kiépítése, illetve az ezekkel járó jelentős költségeket (tervezési, telekalakítási, kisajátítási, közműfejlesztési, kivitelezési stb.) a jelenlegi, vagy a leendő tulajdonos megfinanszírozza.

A létesítménytől a település közintézményei 3 – 3,5 km –es távolságra vannak, autóbusz állomás, üzlet cca. 1.000 m –re található.

Az ingatlan a település ÉK –i, az un. „Újdombóvár” – övezetben helyezkedik el, a belvárosból a Népköztársaság úton, majd a Fő úton, a XI. utcán keresztül a Munkás térre juthatunk. Az értékelt sporttelep a Viessmann gyártelep parkolóján keresztül közelíthető meg, más oldalról mindenütt mezőgazdasági termőföldek veszik körül.

A sporttelep részben bekerített, részben bokorsáv határolja, jelenleg elhanyagolt az egész terület. A DNy –i részén helyezkedik el, egy kétszintes, lapos tetős épület, a korábbi szociális építmény, felette egy valamikor focipályaként használt terület, futópályával övezve, a déli hossz tengelyében monolit betonból kialakított lelátó, acélvázás hiányos féltetővel.

A terület infrastruktúrával, a következők szerint rendelkezik:

Dombóvár - sportpálya

- vezetékes ivóvíz a szomszédos ingatlanról, al-mérőn keresztül

Az ingatlan ipari jelleghez megfelelő övezetben található, hiányos közművel, önálló megközelítést biztosító út nélkül.

Ingatlanforgalmi szempontból a jelenlegi övezeti besorolás szerint, kevésbé kedvező területen helyezkedik el az értékelt ingatlan komplexum, az ingatlan a nagysága, és speciális használhatósága, az évek óta nem használt, évtizedek óta karbantartás nélküli, leromlott műszaki állapota, valamint az infrastruktúra hiánya miatt korlátozottan piacképes.

4.3. Az épület leírása

Központi szociális épület

Az épület a sporttelep DNy -i részében helyezkedik el, 1970 -körül épült kétszintes, alapozása beton sávalapozással, vb. vázszerkezettel, előre gyártott vb. gerendás, béléstestes szerkezetű födémmel, lapos tetős építmény. Az épület kontúr falazat B -30 -as téglával készült sima vakolattal, a jelenlegi hőtechnikai szabvány szerint nem megfelelő.

A sporttelep rendszeresen cca 1995 -óta nem üzemel, csak alkalmanként használták, egy szükséglakás került kialakításra az épületbe, de néhány éve azt is megszüntették.

Az épület belsejét nem állt módomban megsejteni, bár az ajtók nyitva voltak, de a vasrács szerkezet nem volt nyitható. Így az épület állagát a külső szemle, valamint a belátható betekintés, illetve leírás és dokumentumok alapján tudtam megállapítani. A külső látható jegyek, a nyílászárók állapota, illetve a belátható területek lebontott gépészete, lelakott és felázott felületei így is árulkodóak.

Azóta jelentős állagromlás következett be az épületben. Az épület több helyen beázik a tető részek felől, jelentős vakolat és szerkezet felázások tapasztalhatók az épületben. Valószínű, a hosszantartó, használaton kívüli állapot, valamint a beázott, nedves, valamint fagyveszélynek kitett környezet a gépészeti rendszer jelentős leromlását eredményezte, a korábbi villamos, a vizes, valamint a fűtés rendszer tekintetében.

FÖLDSZINT

Az épület földszintjén, az északi oldalon található a főbejárat, egy előtérrel keresztül lépcsőn juthatunk az emeleti térbe, illetve a földszinti szociális részbe.

A földszinten eredetileg porta, kazántér, öltözők, fürdők, WC csoport, valamint raktárak voltak. Ezt a részt néhány évig lakásnak alakították ki.

A nyílászárók fa szerkezetűek, kettős üvegezéssel kialakítottak, jelenleg hiányosak. A padlózat csúszásmentes kerámia, és mettlachi lappal burkolt, a falak festettek.

A korábban kialakított gépészet, fűtés, villamos és vizes rendszer nagy része kiszerezésre került. A földszinti falak és felületek sok helyen leáztak, a villamos, a vizes, valamint a fűtés rendszer, illetve a közművek teljes újjáépítése szükséges.

Földszint alapterülete:

164 m².

EMELET

Az emeleti rész lépcsőn keresztül megközelíthető, egy előtérből szintén öltöző, fürdő és WC csoport volt kialakítva, mellette egy iroda és közösségi helyiség kaptak helyet.

A nyílászárók fa szerkezetűek, kettős üvegezéssel kialakítottak. A padlózat mettlachi padló, a fürdő részben csúszás mentes kerámia, a falak festettek.

Emelet alapterülete: 143 m².

Műszaki jellemzők

Építés éve	: 1970
Ingatlan típusa	: önálló épület
Építési mód	: vb. és falazott technológiával épült,
Szerkezet:	
alpozás	: sáv alap
tartószerkezet:	: vb. téglá szerkezet,
födém szerkezet:	: előre gyártott vb. gerendás, bélés testes szerkezet,
falazat:	: B 30 –as téglá falazat,
tető:	: lapos tető
héjazat	: bitumenes lemez
külső nyílászárók:	: kettős üvegezésű fa szerkezetek
padozat, burkolatok:	: mettlachi, és kerámia burkolat
belső felületképzés:	: festés, mázolás
külső felületképzés:	: vakolt, festett,
Gépészet:	: ivóvíz rendszer,

Az épület részek figyelembe vett hasznos alapterülete: $164,00 \text{ m}^2 + 143,00 \text{ m}^2 = 307 \text{ m}^2$

Az épület műszaki állapotát helyszíni szemrevételezéssel, a tulajdonos képviselője tájékoztatására is támaszkodva állapítottuk meg. Feltárást igénylő diagnosztikai vizsgálat nem történt, ezáltal a szemle nem terjedt ki az épület alépitményi-szerkezeti állagvizsgálatára, valamint a rejtett gépészeti berendezések vizsgálatára, ezek állagát a hasonló korú és használati fokú szerkezetekhez és berendezésekhez hasonlítottuk.

Az épület erősen elhanyagolt, leromlott műszaki állapotú, építészeti, valamint gépészeti szempontból is. Felújítása jelentős költségbe kerülne, nem gazdaságos az épület felújítása.

Az ingatlan egészében a telek értéke a meghatározó, a felépitmény csak értékbefolyásoló tényező az összértékben.

Fentiek alapján, érték meghatározás során figyelembe vett összes hasznos alapterület:

307,00 m².

Építmények

Az ingatlanon lévő egyéb építmények:

- pálya
- kerítés
- csapadékvíz elvezető árkok

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A 4. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlant értékeli, a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (pl.: kazán, szellőzőrendszer, felvonók, stb.), nem tartalmazza azonban az ingóságok, technológiák, vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

- az értékelés effektív időpontja 2018. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési eljárás során az ingatlan forgalmi értékének megállapításához, illetve a megállapított értékek ellenőrzéséhez a differenciált metodikai megközelítéssel éltünk. A földrészletek értékét a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő, összehasonlító érték meghatározást alkalmaztuk, míg a felépítmények értékét a nettópótlási költség alapú értékeléssel közelítettük meg. A piaci értéket a kapott eredmények összegzése után állapítottuk meg.

A meghatározott piaci értéket az értékelési célnak megfelelően korrigáltuk a hitelbiztosítéki korrekciós tényezővel.

5.2.1. Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

5.2.2. Nettópótlási költség alapú megközelítés:

A nettó pótlási költség alapú számítást a TEGOVA gyűjteményében foglalt útmutatások alapján végeztük.

A *nettópótlási költség* alapú érték meghatározás azon a tényen alapul, hogy egy viszonylag kiegyensúlyozott piacon a vevő, vagy befektető nem fizet többet egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása, az eladó pedig ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értékét határozzuk meg. Ezt a az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelítjük meg.

Az újrapótlási értéket – amennyiben indokolt - csökkenteni kell az épület jellemzőit és állagát figyelembe vevő avultsággal – az eredmény a nettópótlási érték – valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, hanem az épület várható fennmaradási időtartamán kívül figyelembe veszi a funkcionális, karbantartottsági, erkölcsi avulását is.

Az avultság és a piaci korrekciós tényező meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatok alapján történik.

Nettópótlási költség:

$$= \text{alapterület} * P * (100-A) * k$$

Ahol a - P = újra előállítási költség (Ft/m²)

A = avultság (%)

K = piaci viszonyokat tükröző korrekciós tényező

5.3. *Értékelés*

5.3.1. Telek értékelése összehasonlító módszerrel:

Első lépésként a telek forgalmi értékét határoztuk meg összehasonlító adatok alapján. Jelenleg az értékelt ingatlan környezetében hasonló nagyságrendű kínálati adat, vagy közelmúltban értékesített hasonló méretű telek adásvételi ára nem áll rendelkezésünkre.

Ezért a korábbi időszakban létre jött adásvételek adatait vesszük alapul, korrigálva az eltelt időszak inflációs értékmódosító tényezőjével.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket a következő jellemzőkkel vettük még figyelembe:

Értékbefolyásoló tényezők:

- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- közművesítettség
- stb.

Az összehasonlító adatokat tartalmazó korrekciós táblázatunkat az alábbiakban ismertetjük.

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas. 1.	Összeas.2.	Összeas.3.
	Dombóvár, Munkás tér	Dombóvár, belterület	Dombóvár, belterület	Dombóvár, belterület
Cím - hrsz: 2980/1.				
FAJLAGOS ALAPÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA				
<i>Kiinduló alapadatok</i>				
Info forrás		Saját adatbázis	Ingatlan közvetítő	Tolnai Hirdető
Info dátuma		2017. ápr.	2017. szept.	2018. jan.
Ingatlan jellege	Telek	Építési terület	Építési terület	Építési terület
Telekár (eFt)		20.900.000	38.000.000	19.500.000
Terület nagysága (m2)	68.241	10.690	12.859	8.215
Egységár (Ft/m2)		1.955	2.955	2.374
Értékelendő terület mérete (m2)	68.241	kisebb	kisebb	kisebb
Korr. a méretkülönbségek miatt		1,15	1,05	1,20
Tulajdonár. viszonya / típusa	adás-vétel	adásvétel	ajánlat	ajánlat
Korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90
Az értékesítés tárgya / feltétele	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
Adás-vétel / ajánl. ideje, rendezése	2018. április	2017. ápr.	2017. szept.	2018. jan.
Korrekciós tényező		1,12	1,07	1,03
<i>Korrigált alap egységár(Ft/m2)</i>	1.466	2.518	2.988	2.641
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE				
<i>Telekadottságok</i>				
Alakja / beépíthetősége	átlagos	hasonló	hasonló	jobb
Korrekció		1,00	1,00	0,95
<i>Infrastruktúra</i>				
Közműellátottság	teljesen hiányos	teljes	teljes	hiányos
Korrekció		0,80	0,80	0,90
Elhelyezkedés / megközelíthetőség	rossz	jobb	jobb	jobb
Korrekció		0,90	0,90	0,90
Kiszolgáló infrastruktúra kapcs.	gyenge	jobb	jobb	jobb
Korrekció		0,80	0,85	0,90
<i>Környezeti szempontok</i>				
Övezeti jellemzők / területi jelleg	belterület	belterület	belterület	belterület
Korrekció		1,00	1,00	1,00
Forg. képesség / övezeti jelleg	gyenge	jobb	jobb	jobb
Korrekció		0,90	0,90	0,90
<i>Alternatív hasznosíthatóság:</i>				
Funkcióváltás / megoszthatóság	közepes	jobb	jobb	jobb
Korrekció		0,95	0,95	0,95
<i>Jogi/hatósági szabályozás</i>				
Tul. viszony, építési szabályozotts.	folyamatban	jobb	jobb	jobb
Korrekció		0,95	0,95	0,95
<i>Korrigált(átl.)egységár(eFt/m2)</i>	1.383	1.178	1.485	1.486
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		1.383 Ft/m2		
TELEK TERÜLETE:		68.241 m2		
A BECSÜLT PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN:		94.377.303 Ft		
kerekítve:		94.400 eFt		

5.3.2. A felépítmények meghatározása nettó pótlási költség alapú módszerrel:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan telek értékében meghatározó, a felépítmény viszonylag kis mérete, jelentősen leromlott műszaki állapota nem alkalmas piaci felépítményes összehasonlításra.

Ezért a telekértéket határoztam meg összehasonlítással, a felépítményeket műszaki, un. nettópótlási értékben határoztam meg

Az építmények értékének meghatározásához az eltérő funkciójú, eltérő műszaki színvonalú és tartalmú épületeket más-más fajlagos értékkel vettem figyelembe.

Az épület értékeket a piac kereslet-kínálat szerint, valamint a használat jellege, műszaki állapota alapján az átlagos fajlagos értékhez képest korrigáltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan együttes értéke:

	Alapter.	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
		(m ²)	(Ft / m ²)	(e.Ft)	Fizikai (%)	Erkölcsei (%)	
földszint	164	130 000	21 320	80%	50%	30%	1 492
emelet	143	120 000	17 160	80%	50%	30%	1 201
épület összesen:	307		38 480				2 693
lelátó	400	12 000	4 800	70%	50%	30%	504
kerítés	450 fm	3 000/fm	1 350	50%	50%	30%	236
telek	68 241	1 383	94 377	0%	0%	0%	94 377
Ingatlan mindösszesen:			139 007				97 810

Az értékelés eredményeként a 7200 Dombóvár – belterület, 2980/1. hrsz.-ú, és a Munkás tér környezetében található sportpálya ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

97.800.000,- Ft,

azaz – Kilencvenhétmillió-nyolcszáz ezer - forint.

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan .

5.4. A végső érték meghatározása:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 7200 Dombóvár – belterület, 2980/1. hrsz.-ú, és a Munkás tér környezetében található sportpálya ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke, kerekítve :

97.800.000,- Ft,

amelyből a telek becsült értéke: **94.400.000,- Ft.**

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 7200 **Dombóvár** – belterület, **2980/1.** hrsz.-ú, és a **Munkás tér** környezetében található **sportpálya ingatlan** értékelését az 5.2. és 5.3 pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre, a 2018. április 06. -i fordulónapra

az ingatlan tehermentes állapotra vonatkozó **piaci értékét:**

97.800.000,- Ft –ban,

azaz - **Kilencvenhétmillió-nyolcszáz ezer** – forintban határozzuk meg,

P é c s, 2018. április 12.

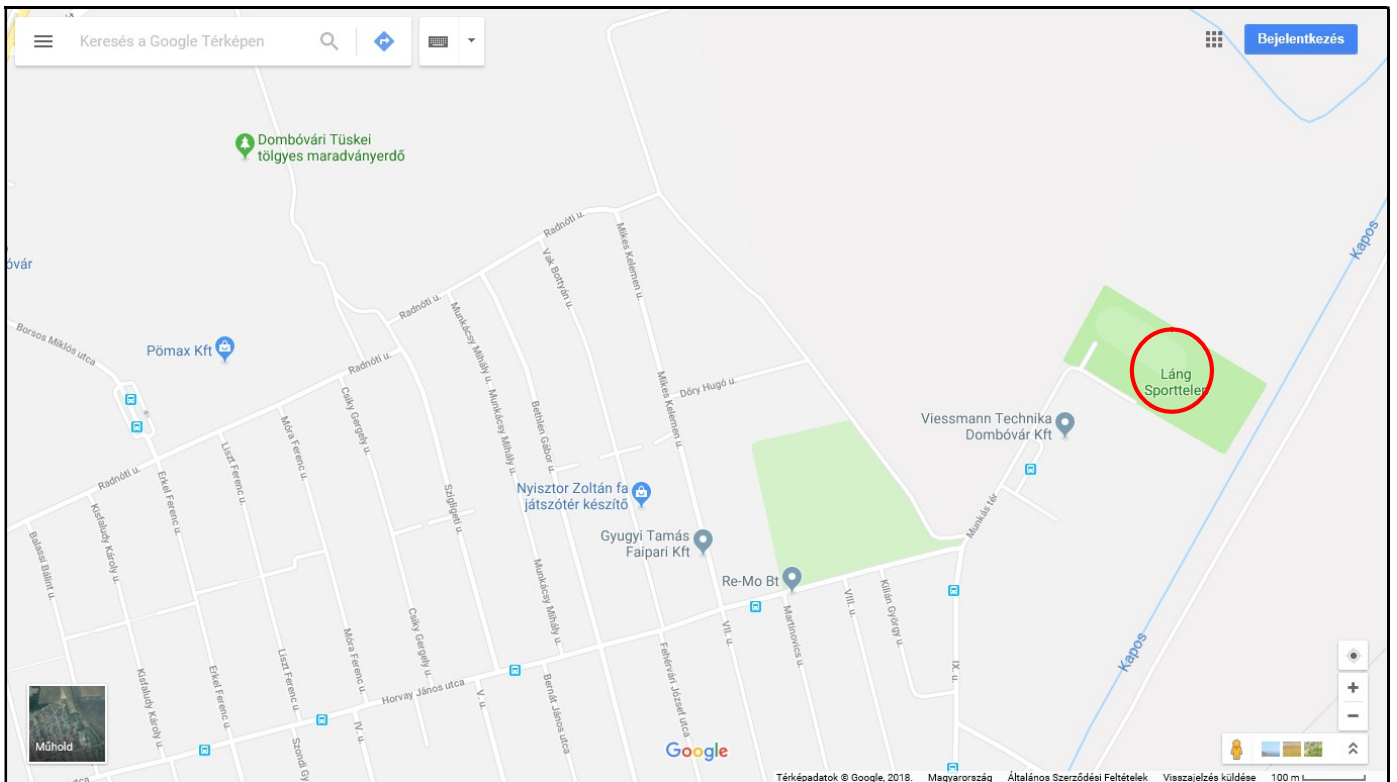
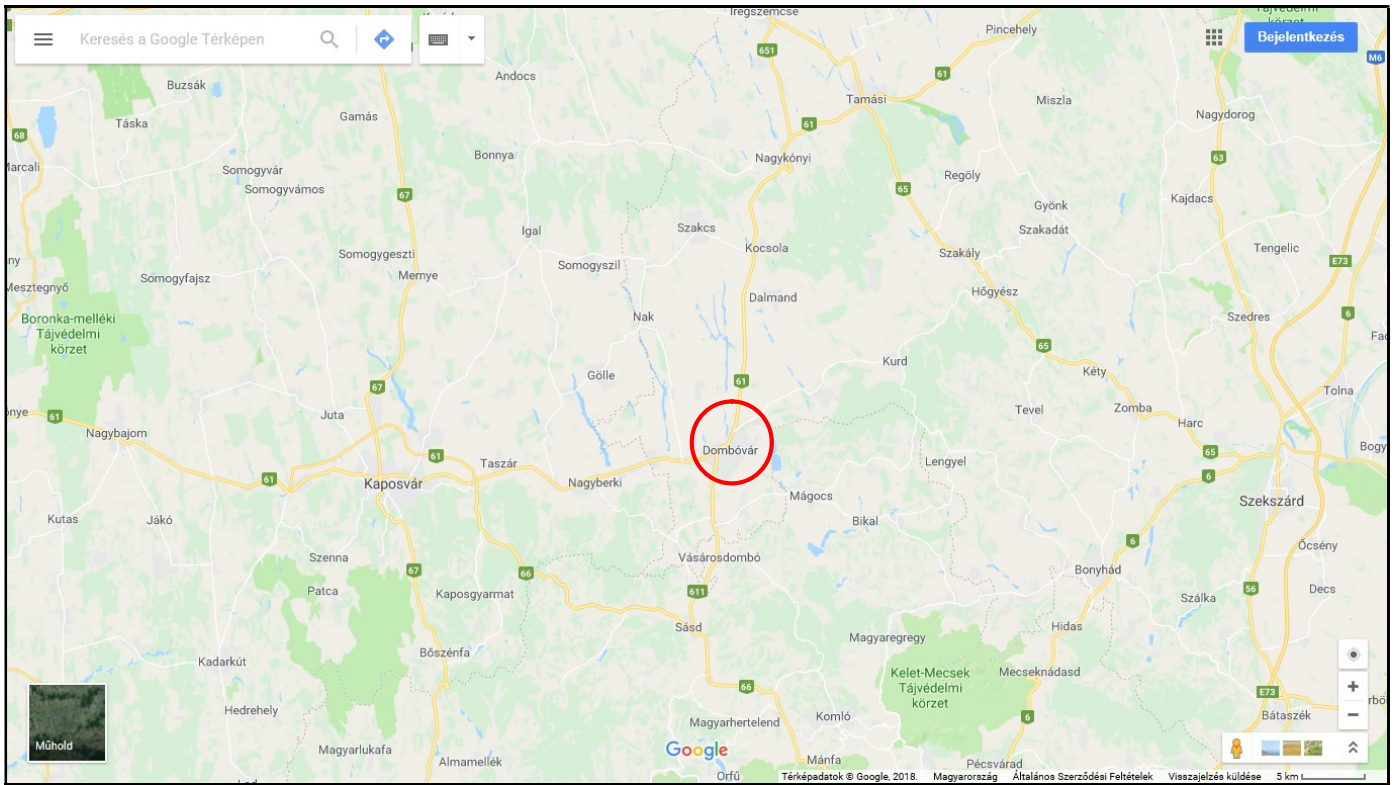


Petty Imre
EUFIM minősítéssel
felsőfokú ingatlan értékesítő,
ügyvezető igazgató

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan .

MELLÉKLETEK

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan



Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan

Sport telep



Szociális épület



Értékelt ingatlan: Dombóvár, Munkás tér. - belterület, 2980/1 hrsz -ú - sportpálya ingatlan



Spot pálya



Lelátó

