

FELÜLVIZSGÁLATI SZAKÉRTŐI TANÚSÍTVÁNY
/KORÁBBI, - 2018.04.12. -I- ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLATA/

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 : Nincs
Jelenlegi funkció : használaton kívüli sportpálya, építmények felújítása nem gazdaságos, bontásra javasolt

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, újra előállítási ktg.
Értékelés fordulónapja : 2018. május 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : **109.000.000,- Ft,**
azaz – **Százkilencmillió – forint**

P é c s, 2018. május 16.

Készítette:



Petty Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékbecslő,
ügyvezető igazgató

A sporttelep már az elmúlt évtizedekben nem működött eredeti funkciójának megfelelően. A központi épület, amely eredetileg öltöző, fürdő, szertárak és WC –csoport funkciót látott el, az elmúlt évtizedben jelentősen leromlott a műszaki állapota.

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 találhatóak.

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.

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.

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 helyszíni bejáráson, illetve szemlén műszaki szakvélemény alapján szociális épület, illetve a sportpálya lelátó jelenlegi műszaki állapotában veszélyes, felújításuk nem gazdaságos.

A felépítmények lebontása javasolt. A lebontásra kerülő felépítmények értékét levonjuk a korábban megállapított értékből a szociális épület 2.700.000,- Ft, a lelátó építménye 500.000,- Ft –ot képviselt.

Az építmények bontása, a törmelék elszállítása, valamint a hulladék elhelyezése jelentős költséggel jár.

A tulajdonos a felépítmények bontását, és a hulladék elhelyezést vállalja, amely jelentős költséget jelent.

A kért, és kapott árajánlat szerint bontási költsége a felépítményeknek, illetve a hulladék elhelyezés költsége : 14.400.000,- Ft.

Ennek megfelelően a korábban megállapított, felépítményekkel csökkentett értéket a bontás, és hulladék elhelyezés költségeivel megnöveltük.

Érték korrekció :

-	Korábban megállapított érték	:	97.800.000,- Ft
-	Szociális felépítmény értéke	:	- 2.700.000,- Ft
-	Lelátó felépítmény értéke	:	- 500.000,- Ft
	<u>Az ingatlan felépítményekkel csökkentett értéke</u>		<u>94.600.000,- Ft</u>
-	<u>Bontás, és hulladék elhelyezés költsége</u>	:	<u>+14.400.000,- Ft</u>
	Mindösszesen	:	109.000.000,- Ft

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

109.000.000,- Ft,
azaz – Százkilencmillió - forint.

P é c s, 2018. május 16.



Petty Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékbecslő,
ügyvezető igazgató