

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Telephely - Dombóvár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Dombóvár - belterület
Utca, házszám : Köztársaság út 21-23.
Hrsz. : 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Viessmann Technika Dombóvár Kft.
1/1 - tulajdoni hányad
7203 Dombóvár, Munkás tér 1.
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA : reális forgalmi és hitelfedezeti érték
megalapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe : 10.944 m²
Össz. hasznos alapterület : 1.631,0 m²
Közmű-ellátottság : összközműves
Jelenlegi funkció : telephely,

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, nettópótlási+ ktg.
Értékelés fordulónapja : 2018. április 06.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci, forgalmi érték : **132.300.000,- Ft**
azaz – Százharminckettőmillió-háromszázezer – forint

P é c s, 2018. április 12.

Készítette:



Pettyeny Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékbecslő,
ügyvezető igazgató

1. ELŐZMÉNY

Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.), megbízta a **PETRÓNUS Vagyoneértékelő és Szolgáltató Kft.-t** (7603 Pécs, Pf; 122.) a Dombóvár – belterület, 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1, 4635/2. hrsz.-ú, és a Köztársaság út 21-23. alatti telephely ingatlan értékelésével.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megbízás értelmében szakértő feladatát képezi a Viessmann Technika Dombóvár Kft. (7203 Dombóvár, Munkás tér 1.), tulajdonában lévő, Dombóvár – belterület, 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1, 4635/2. hrsz.-ú, és a Köztársaság út 21-23. alatti telephely ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint, esetleges ingatlan csere, adásvétel miatt 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, valamint hitel fedezeti értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

- tulajdoni lapok
- térképmásolat

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

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 tulajdonos képviselője által szóban közölt információit is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

HRSZ: 4636/1

A tulajdoni lap kelte: 2016. 01. 26.

Besorolás : belterület
Cím : Dombóvár,
Megnevezése : telephely
Területe összesen : 7.200 m²
Tulajdonos : Viessmann Technika Dombóvár Kft. - 1/1 –ed tul. hányad
7200 Dombóvár, Munkástér 1.
Széljegy : Bejegyzést nem tartalmaz
Terhek : Tehermentes
Szolgáalom, egyéb : Nincs

HRSZ: 4636/2

A tulajdoni lap kelte: 2016. 01. 26.

Besorolás : belterület
Cím : Dombóvár,
Megnevezése : telephely
Területe összesen : 1.210 m²
Tulajdonos : Viessmann Technika Dombóvár Kft. - 1/1 –ed tul. hányad
7200 Dombóvár, Munkástér 1.
Széljegy : Bejegyzést nem tartalmaz
Terhek : Tehermentes
Szolgáalom, egyéb : Nincs

HRSZ: 4637

A tulajdoni lap kelte: 2016. 01. 26.

Besorolás : belterület
Cím : Dombóvár,
Megnevezése : áruház
Területe összesen : 1.074 m²
Tulajdonos : Viessmann Technika Dombóvár Kft. - 1/1 –ed tul. hányad
7200 Dombóvár, Munkástér 1.
Széljegy : Bejegyzést nem tartalmaz
Terhek : Tehermentes
Szolgáalom, egyéb : Nincs

HRSZ: 4635/1

A tulajdoni lap kelte: 2016. 01. 26.

Besorolás : belterület
Cím : Dombóvár,
Megnevezése : gazdasági épület, udvar
Területe összesen : 730 m²
Tulajdonos : Viessmann Technika Dombóvár Kft. - 1/1 –ed tul. hányad
7200 Dombóvár, Munkástér 1.
Széljegy : Bejegyzést nem tartalmaz
Terhek : Tehermentes
Szolgálatom, egyéb : Nincs

HRSZ: 4635/2

A tulajdoni lap kelte: 2016. 01. 26.

Besorolás : belterület
Cím : Dombóvár,
Megnevezése : lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe összesen : 730 m²
Tulajdonos : Viessmann Technika Dombóvár Kft. - 1/1 –ed tul. hányad
7200 Dombóvár, Munkástér 1.
Széljegy : Bejegyzést nem tartalmaz
Terhek : Tehermentes
Szolgálatom, egyéb : Nincs

Terület összesen: **10.944 m²**

4.2. Általános leírás

Dombóvár kb. 16 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 tulajdonosa a Viessman Technika Dombóvár Kft. kazán-, energetikai és környezetvédelmi, nyomástartó berendezéseket gyártó vállalat. A korábbi Láng Gépgyár, majd az Uniwatt Kft hagyományára épülve, ill. annak helyén üzemel. A vállalkozás gőzkazánokat, meleg- és forróvíz kazánokat, energetikai berendezéseket, hulladékégetőket, egyéb hegesztett acélszerkezeteket tervez, gyárt és kivitelez.

Az értékelendő ingatlan a tulajdoni lap adatai szerint Dombóvár belterületén helyezkedik el, a település északi térségben, a város ipari és kereskedelmi övezetében található, közvetlenül főútvonal mellett, a város centrumától 1,5 kilométerre helyezkedik el.

A terület és az ingatlan közúton, a Köztársaság útról közvetlenül közelíthető meg. Déli oldalról ipari üzem, az északi oldalról a városi tűzoltóság határolja.

A telek cca. 1,10 ha., sík terület, rendkívül jó infrastruktúrával és nagy kapacitású közmű csatlakozással rendelkezik a telephely.

Az értékelt ingatlanon nagy felületű gazdasági funkciók ellátására alkalmas térburkolatok, kamionforduló található.

A telephely könnyen megközelíthető személygépkocsival, szállító járművel egyaránt, a helyi autóbusz megálló 150 m -re, és a vasúti főpályaudvar kb. 3 km-re helyezkedik el.

A terület infrastruktúrával, a következők szerint rendelkezik:

Dombóvár - telephely

- vezetékes víz, ipari áram, telefonhálózat,
- szennyvízelvezetés központi rendszerbe,
- csapadékvíz elvezetésnek nyíltvízű árok,
- vezetékes gáz, telekhatáron

Az ingatlan ipari és kereskedelmi jelleghez kiváló elhelyezkedésű övezetben található, megfelelő közművel és önálló oszloptranzformátorral, nagy kapacitásra alkalmas energia lehetőséggel rendelkezik.

Az értékelt ingatlan telephelyre gépkocsival a keleti utcafrontról lehet bejutni, személybejáró is itt található, szilárdburkolatú udvaron keresztül. Az értékelt terület négy helyrajzi számon nyilvántartott, az ingatlan együttesen korábban volt egy régebbi raktárépület, ill. egy 60 –as években épült családi ház is, de ezeket elbontották és csak telek értékkel kalkuláltam.

A telephely jellegét és értékét meghatározó üzemcsarnok, iroda és szociális épület komplexum 1990 –ben épült, habár funkcionálisan az üzemcsarnok kivételével, egy évtizede nem használt. A tartós használaton kívüli állapot némi műszaki állagromlást eredményezett.

A telephely főbejárata előtt tágas parkolóval került kialakításra, a terület bekerített, a közlekedők szilárd burkolatúak.

A terület telekommunikációs rendszerekhez csatlakoztatott, központi riasztó rendszerrel összekapcsolt.

Ingatlanforgalmi szempontból, a térségben kedvező ipari-kereskedelmi területen helyezkedik el az értékelt telephely a településen frekvenciált övezetnek számít.

4.3. Az épületek leírása

1. Üzemcsarnok

Az épület 1990 -ben épült egyszintes, alapozása beton pillér és sávalapozással, DV -acélváz szerkezettel, acélrács szerkezetű födémmel, acél trapéz hullámlemezzel burkolt, hőszigetelt, enyhe lejtésű nyeregtetős építmény. Az épület kontúr falazat vb. erősítéssel kialakított poroton téglával készült, két légtérre osztva. A nagyobb csarnokban részben önálló vázon futó födémdaru található.

A nyílászárók fémszerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel kialakítottak, az ablakok felett nagyfelületű kopilit üveg mezők javítják a természetes megvilágítást. A kisebb személy bejárat mellett 5 m –es lamellás kapuk kerültek beépítésre. A padlózat cementsimítású beton padló, az un. koporsó födém alumínium hullámlemez borítással készült, a falak festettek. Az építmény egyhajós enyhe nyeregtetős, külső csapadékvíz elvezetéssel. Az épületben kiépített, központi kazánról vezérelt, melegvízes, radiátoros fűtés található.

Műszaki jellemzők

| | |
|----------------------|--|
| Építés éve | : 1990 |
| Ingatlan típusa | : önálló épület |
| Építési mód | : DV -acélváz technológiával épült, |
| Szerkezet: | |
| alapozás | : sáv és pillér alap |
| tartószerkezet: | : DV acél. váz szerkezet, |
| födém szerkezet: | : DV acélrácsos keresztartókkal |
| falazat: | : hagyományos téglá, kopilit üveg mezőkkel, |
| tető: | : nyeregtető |
| héjazat | : acél trapéz hullámlemez |
| külső nyílászárók: | : egyedi hőszigetelt üvegezésű acélszerkezetek |
| padozat, burkolatok: | : cementsimítású beton |
| belső felületképzés: | : festés, mázolás |
| külső felületképzés: | : vakolt, festett |
| Gépezet: | : háromfázisú villamos rendszer egyedi szakaszolással, központi tüzelésű kazán, melegvízes rendszerrel, lemez radiátorokon keresztül, központi riasztó rendszerre kapcsolt. |

Az épület hasznos alapterülete : **1.083,00 m²**

2. Raktár, iroda és szociális épület

Az épület az előbbi csarnokhoz derékszögben 1990 -ban épült vb. vázas, előre gyártott PK vb. szerkezetű, enyhe nyeregtetős épület. Az épület kétszintes, a földszinten két raktár, kisebb irodák és kiszolgáló helyiségek, az emeleti részen irodák és férfi, valamint női szociális blokk található. Az épület tetőszerkezete acél rácsszerkezet, acél trapézlemez borítású, bitumenes lemez héjjalással, külső csapadékvíz elvezetéssel.

Kontúr és válaszfalazata hagyományos téglá szerkezetű. Az épület déli oldalán található a főbejárat egy lépcsőházon keresztül, illetve a raktáraknak önálló bejáratuk van. A nyílászárók fém és faszerkezetűek, hőszigetelt üvegezésűek. A padlózat az irodákban parketta burkolatú és a közlekedőkben, a szociális részében kerámia burkolatú, a raktárakban cementsimítású betonnal készült, a falfelületek festettek a szociális részben ajtó magasságig csempével burkoltak.

Az épületben fűtést központ kazán rendszer biztosítja, melegvizes rendszerben radiátorokon keresztül.

Műszaki jellemzők

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Építés éve | : 1990 |
| Ingatlan típusa | : önálló épület |
| Építési mód | : egyhajós, vb. vázszerkezet |

Szerkezet:

| | |
|----------------------|---|
| alapozás | : beton sávalap |
| tartószerkezet: | : vb. vázszerkezet, |
| födém szerkezet: | : előre gyártott vb. PK –födém elem, |
| falazat: | : Poroton téglával, |
| tető: | : nyeregtető |
| héjazat | : trapéz lemez fedés |
| külső nyílászárók: | : egyedi fém és faszerkezetek |
| padozat, burkolatok: | : kerámia, csempe, parketta és cementsimítású beton |
| belső felületképzés: | : festés, mázolás |
| külső felületképzés: | : festett, simított vakolat |

| | |
|----------|--|
| Gépezet: | : három fázisú villamos rendszer egyedi szakaszolással, központi kazán fűtésrendszer, melegvizes radiátoros kialakítással, központi riasztó rendszerre kapcsolt. |
|----------|--|

Az épület hasznos alapterülete

összesen : **408,00 m²**

3. Kazán és kompresszor ház

Az épület az üzemcsarnokhoz folytatólagosan 1990 -ban épült vb. vázas, előre gyártott PK vb. szerkezetű, enyhe nyeregtetős épület. Az épületrész egyszintes két nagyobb helyiségből, kisebb kiszolgáló helyiségekből áll. Az épület tetőszerkezete acél rácsszerkezet, acél trapézlemez borítású, bitumenes lemez héjalással, külső csapadékvíz elvezetéssel.

Kontúr és válaszfalazata hagyományos téglá szerkezetű. Az épületrészbe az üzemcsarnokból is át lehet jutni, de a helyiségek önálló bejárattal is rendelkeznek. A nyílászárók fémszerkezetűek, hőszigetelt üvegezésűek. A padlózat cementsimítású betonnal készült, a falfelületek festettek.

Az épületrészben a központ kazán rendszer kapott elhelyezést.

Műszaki jellemzők

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Építés éve | : 1990 |
| Ingatlan típusa | : önálló épület |
| Építési mód | : egyhajós, vb. vázszerkezet |

Szerkezet:

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| alapozás | : beton sávalap |
| tartószerkezet: | : vb. vázszerkezet, |
| födém szerkezet: | : előre gyártott vb. PK –födém elem, |
| falazat: | : Poroton téglával, |
| tető: | : nyeregtető |
| héjazat | : trapéz lemezfedés |
| külső nyílászárók: | : egyedi fémszerkezetek |
| padozat, burkolatok: | : cementsimítású beton |
| belső felületképzés: | : festés, mázolás |
| külső felületképzés: | : festett, simított vakolat |

| | |
|-----------|--|
| Gépészet: | : három fázisú villamos rendszer egyedi szakaszolással, központi kazán fűtésrendszer, melegvizes radiátoros kialakítással, központi riasztó rendszerre kapcsolt. |
|-----------|--|

Az épület hasznos alapterülete

összesen : **140,00 m²**

Az épületek 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 alépítményi-szerkezeti állagvizsgálatára, valamint a rejtett gépészeti berendezések vizsgálatára, ezek állagát a hasonló korú és használati fokú szerkezetekhez és berendezésekhez hasonlítottuk.

A telephely épületei funkciók megosztásában:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| ➤ Üzemcsarnok | 1.083 m ² |
| ➤ Raktár, iroda és szoc. épület | 408 m ² |
| ➤ Kazán és kompresszor ház | 140 m ² |

Az épületek hasznos alapterülete

összesen : **1.631,00 m²**

Fentiek alapján, értékmeghatározás során figyelembe vett összes hasznos alapterület:
1.631,00 m².

Építmények

Az ingatlanon lévő egyéb építmények:

- térvilágítás,
- oszlop transzformátor
- térburkolatok
- aszfalozott közlekedő felületek
- 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 készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsélyező 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 élünk. A földrészletek értékét a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő, összehasonlító érték meghatározást alkalmaztuk, míg a felépítmények értékét a nettó pótlási 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 becserték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- érték módosító 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 nettó pótlási 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.

Nettó pótlási 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. A korrekciós tényezőket tartalmazó, összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból és méreteiből következő fajlagos ingatlanárakat az elsődleges adottságok (méretek, jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk. Ezt fogadtuk el kiinduló értéknek és korrigáltuk az értékmódosító tényezők hatásaival. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe:

Értékbefolyásoló tényezők:

- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- közművesítettség
- stb.

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

Az összehasonlító adatokat tartalmazó korrekciós táblázatunkat az alábbiakban ismertetjük.

| Összehasonlító szempont | Értékelendő | Összehas. 1. | Összehas.2. | Összehas.3. |
|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 4637, 4636/1, Cím - hrsz: 4636/2, 4635/1, 4635/2, | Dombóvár, Köztársaság utca | Dombóvár, belterület | Dombóvár, belterület | Dombóvár, belterület |
| 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) | 10.944 | 10.690 | 12.859 | 8.215 |
| Egységár (Ft/m2) | | 1.955 | 2.955 | 2.374 |
| Értékelendő terület mérete (m2) | 10.944 | kisebb | kisebb | kisebb |
| Korr. a méretkülönbségek miatt | | 1,15 | 1,05 | 1,20 |
| Tulajdonatr. 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 | hasonló |
| Korrekció | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Infrastruktúra</i> | | | | |
| Közműellátottság | teljes | teljes | teljes | hiányos |
| Korrekció | | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| Elhelyezkedés / megközelíthetőség | kiváló | rosszabb | rosszabb | rosszabb |
| Korrekció | | 1,10 | 1,10 | 1,05 |
| Kiszolgáló infrastruktúra kapcs. | jó | rosszabb | hasonló | rosszabb |
| Korrekció | | 1,10 | 1,00 | 1,05 |
| <i>Környezeti szempontok</i> | | | | |
| Övezeti jellemzők / területi jelleg | belterület | belterület | belterület | belterület |
| Korrekció | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Forg. képesség / övezeti jelleg | jó | rosszabb | rosszabb | rosszabb |
| Korrekció | | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| <i>Alternatív hasznosíthatóság:</i> | | | | |
| Funkcióváltás / megoszthatóság | jó | rosszabb | hasonló | rosszabb |
| Korrekció | | 1,05 | 1,00 | 1,10 |
| <i>Jogi/hatósági szabályozás</i> | | | | |
| Tul. viszony, építési szabályozotts. | rendezett | hasonló | rosszabb | rosszabb |
| Korrekció | | 1,00 | 1,05 | 1,05 |
| <i>Korrigált(átl.)egységár(eFt/m2)</i> | 3.622 | 3.359 | 3.623 | 3.884 |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | | | |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR: | | 3.622 Ft/m2 | | |
| TELEK TERÜLETE: | | 10.944 m2 | | |
| A BECSÜLT PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN: | | 39.639.168 Ft | | |
| kerekítve: | | 39.600 eFt | | |

5.3.2. A felépítmények meghatározása pótlási költség alapú módszerrel:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan gépészeti berendezések, rendszerek gyártási forgalmazási és raktározási tevékenységet szolgál, a telek hasznosítása optimális.

Az építmények értékének meghatározásához az eltérő funkciójú, eltérő műszaki színvonalú és tartalmú épületeket más-más fajlagos értékkel vettünk 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:

| | Alapt. | Bruttó pótlási költség | | Avulás | | | Nettó pótlási költség |
|-------------------------------|--------|------------------------|----------------------|--------|-------------|---------------|-----------------------|
| | | (m ²) | (Ft/m ²) | (e.Ft) | Fizikai (%) | Erkölcsei (%) | |
| üzemcsarnok | 1 083 | 120 000 | 129 960 | 30% | 10% | 10% | 73 687 |
| raktár-iroda-szociális | 408 | 140 000 | 57 120 | 30% | 10% | 10% | 32 387 |
| kompresszor trafóház | 140 | 70 000 | 9 800 | 50% | 10% | 10% | 3 969 |
| épület összesen: | 1 631 | | 196 880 | | | | 110 043 |
| transzformátor | | | 2 500 | 40% | 10% | 10% | 1 215 |
| térvilágítás | | | 1 500 | 40% | 10% | 10% | 729 |
| térburkolatok | 1 000 | 5 000 | 5 000 | 50% | 10% | 10% | 2 025 |
| telek | 10 944 | 3 622 | 39 639 | 0% | 0% | 0% | 39 639 |
| Ingatlan mindösszesen: | | | 245 519 | | | | 153 651 |

5.3.3. A forgalmi értékbecslés, piaci összehasonlító értékelési módszerrel :

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a környezetben található, hasonló nagyságú és adottságú ipari jellegű ingatlanok létrejött adás-vételi információit, valamint fellelhető összehasonlító kínálati adatait vettük alapul.

Összehasonlító adatok:

- Dombóvár, ipari telephely 2.770 m² –es épület alapterülettel,
2018. év márciusban létrejött adás-vételi ára: **191 M Ft** - fajlagos ár : **69 e.Ft/m²**
- Dombóvár, ipari telephely 1.342 m² –es hasznos alapterülettel,
2017. év szeptemberi adás-vételi ára: **115,0 M Ft** - fajlagos ár : **85 e.Ft/m²**
- Kaposszekcső, ipari park, ipari telephely 965 m² –es hasznos alapterülettel,
Kínálati ára : **83,0 M Ft** - fajlagos ár : **86 e.Ft/m²**
- Dombóvár, ipari telephely 3.490 m² –es épülettel,
Kínálati ára : **262,0 M Ft** - fajlagos ár: **75 eFt/m²**

Átlag érték: 79.000,- Ft/m²

A vizsgált összehasonlító adatok csak közvetett összehasonlításra alkalmasak az eltérő adottságok, műszaki kialakítás és műszaki állapot valamint eltérő nagyság miatt.

Értéknövelő tényezőként vettük figyelembe:

- jó megközelíthetőségét, fekvését + 6 %

Értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe:

- az összehasonlítókhöz képest nagyobb méretét - 5 %
- használaton kívüli jellegét, állapotát - 5 %
- a jelenlegi túlkínálati ingatlan piaci viszonyokat - 4 %

Korrektció mértéke - 8 %

Korrigált érték:

$$79.000,- \text{ Ft/m}^2 \quad \times \quad 0,92 \quad = \quad 73.000,- \text{ Ft/m}^2$$

Tekintettel az értékbecsítő tényezőkre és az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adatoktól való eltérő alapterületet, elhelyezkedést, szakértői véleményünk szerint az ingatlan épület alapterületre vetített fajlagos forgalmi értéke - mely tartalmazza a telek értékét is – **73.000,- Ft/m²**.

A telephelyen belül az egyes építmények más-más műszaki tartalommal, és felszereltséggel kialakítottak, ezért az egyes épületek fajlagos értékét korrekcióval láttuk el.

Ennek megfelelően az ipari telephely korrigált piaci értéke:

| Megnevezés | Beépített alapterület | Fajlagos ár korrekciós tényező | Fajlagos érték | Becsült érték |
|----------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| | m ² | | m ² / eFt | eFt |
| Üzemcsarnok | 1.083 | 1,1 | 80,3 | 86.965 |
| Rakt-iroda-szociális | 408 | 1,2 | 88,6 | 36.149 |
| Kompr.ház, trafóház | 140 | 0,9 | 65,7 | 9.198 |
| Összesen: | 1.631 | | | 132.312 |

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

5.4. A végső érték meghatározása:

| | |
|---|------------------|
| Az ingatlan nettópótlási értéke, kerekítve: | 153.600.000,- Ft |
| Az ingatlan piaci értéke, kerekítve: | 132.300.000,- Ft |

A két módszer szerinti eredmény közel hasonló, így a piaci értékrend nagy biztonsággal állapítható meg a térségben.

Fentiek figyelembevételével végső értéket a **piaci összehasonlító** adatok alapján kialakított érték szerint adjuk meg.

Az ismertett vizsgálat szerint a Dombóvár - belterület, hrsz: 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1, 4635/2 és a Köztársaság út 21-23. alatt található, Viessmann Technika Dombóvár Kft. tulajdonát képező ipari kereskedelmi telephely ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke, kerekítve :

132.300.000,- Ft,

amelyből a telek becsült értéke: **39.600.000,- Ft.**

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A Dombóvár – belterület, hrsz: 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1, 4635/2 és a Köztársaság út 21-23. alatti 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 forgalmi értékét:**

132.300.000,- Ft -ban

azaz - **Százharminckettőmillió-háromszázezer** – forintban határozzuk meg,

meg,

P é c s, 2018. április 12.

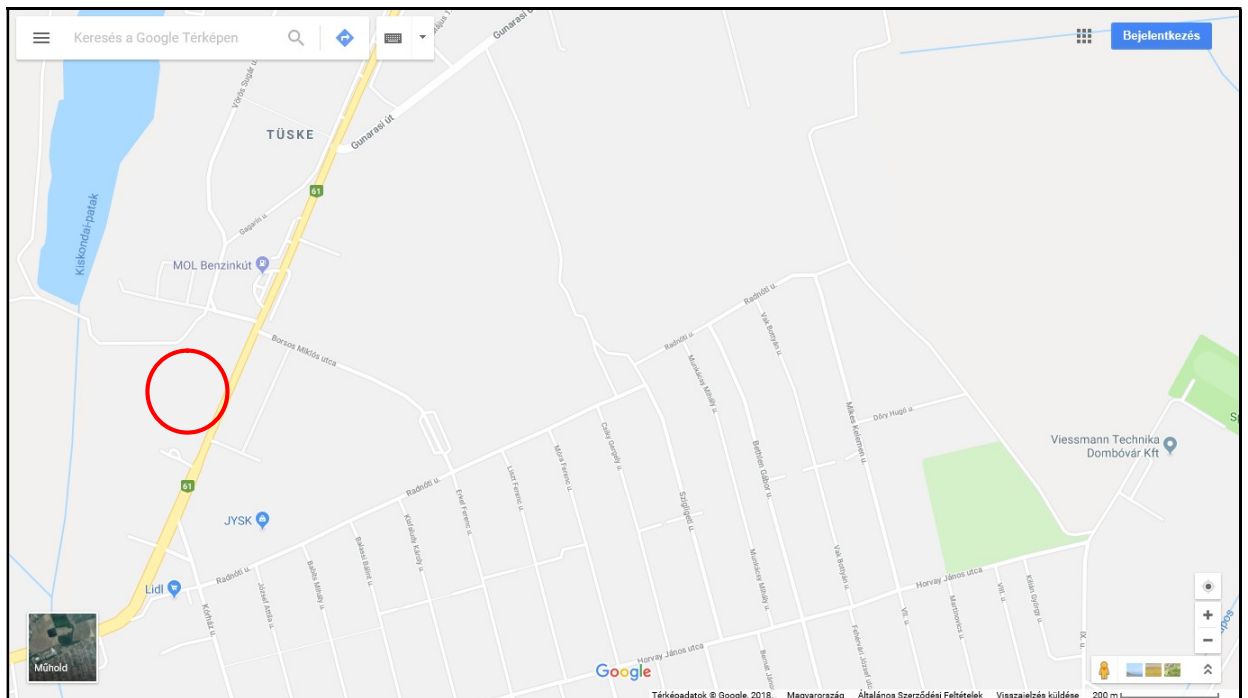
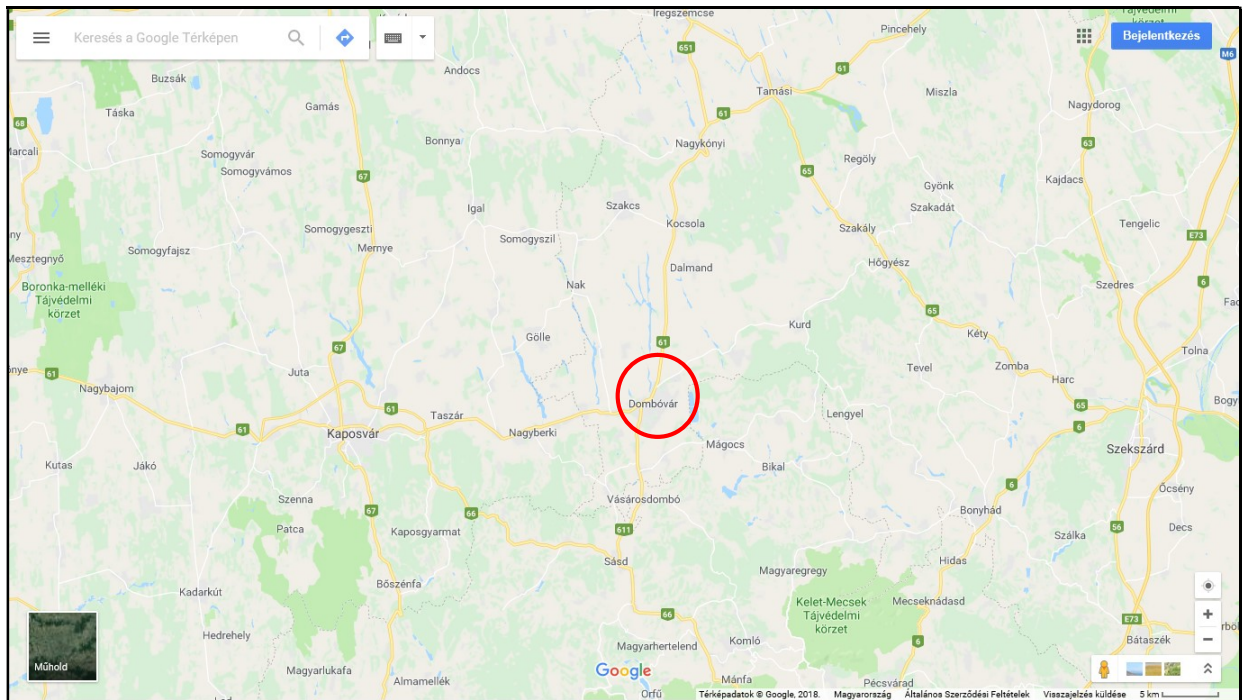


Petty Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékbecslő,
ügyvezető igazgató

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

MELLÉKLETEK

Értéktel ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely



Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

Telephely

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Köztársaság út 21-23. - belterület., 4636/1, 4636/2, 4637, 4635/1 és 4635/2 hrsz -ú - telephely

Üzemcsarnok



Raktár



Iroda - szociális épületrész

