

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

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,
Értékelés fordulónapja : 2018. május 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci, forgalmi érték : **122.000.000,- Ft**
azaz – Százhuszonkettőmillió – forint

P é c s, 2018. május 16.

Készítette:



Pettyeny Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékbecslő,
ügyvezető igazgató

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

A telephely jellegét és értékét meghatározó üzemcsarnok, iroda és szociális épület komplexum 1990 –ben épült,

A két helyrajzi számon elhelyezkedő nagyobb csarnokban, részben önálló vázon futó födémдарu található.

A tulajdonos az ingatlant értékesíteni kívánja, de a futó födémдарura szüksége van, amelyet leszerelne az ingatlanból. Ezt a beépített műszaki technológiát a korábbi értékelésben, az érték kialakításánál figyelembe vettük.

A födémдарu viszonylag kevés üzemórát működött, így viszonylag jó, újszerű műszaki állapotban van. Hasonló kapacitású, új daru jelenlegi telepítési költsége cca. 12 – 13,8 MFt.

Használtpiaci értékben, 80 % -os áron, 10.300.000,- Ft –ban állapíthatjuk meg a használt, futó födémдарu műszaki értékét.

Ennek megfelelően a korábban megállapított értéket a futó födémдарu értékével, azaz 10.300.000,- Ft -tal csökkentettük, a helyrajzi elhelyezés arányának megfelelően.

<i>Korábban megállapított érték</i>			<i>Korrigált érték</i>
- hrsz: 4636/1	97.200.000,- Ft	-	90.200.000,- Ft
- hrsz: 4636/2	26.000.000,- Ft	-	22.700.000,- Ft
- hrsz: 4637	3.900.000,- Ft	-	3.900.000,- Ft
- hrsz: 4635/1	2.600.000,- Ft	-	2.600.000,- Ft
- <u>hrsz: 4635/2</u>	<u>2.600.000,- Ft</u>	-	<u>2.600.000,- Ft</u>
<i>Korrigált érték összesen</i>		:	122.000.000,- Ft

P é c s, 2018. május 16.



Pettyen Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékbecslő,
ügyvezető igazgató