

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal  
7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.

Városüzemeltetési Iroda  
Teufel Judit részére

Tárgy: *Feljegyzés a „Margaréta” Református Egyházközségi óvoda forgalmi érték kialakításáról*

Az ingatlan korábbi, és jelenlegi értékét meghatározó szempontok:

Korábban készített, a 2016. 12. 22. –én készült értébecslői szakvéleményben 48.800 eFt piaci értéket állapítottunk meg, amelyet jelenleg is reálisnak tartunk.

A kérdéses ingatlan piaci értékét az adott térség, vagy település kereslet – kínálat törvényei határozzák meg. A kérdéses ingatlan a jellege, a nagysága és használhatósága miatt korlátozottan piacképes.

Az értékelés, a piaci érték kialakításánál figyelembe vette a az elhelyezkedés, infrastruktúra stb. szempontok mellett az ingatlan komplexum felújított, igényes műszaki állapotát is értéknövelő tényezőként.

Az óvoda kimutatása szerint 2004. júliustól 2016. augusztusig 53.498 eFt értékű “idegen tulajdonon végzett beruházás van nyilvántartva, melynek értékcsökkentéssel korrigált értéke 49.033 eFt.

Bár a 424 m<sup>2</sup>-es felépítményre az Egyház több mint 50 millió Ft-ot költött az elmúlt 15 évben, az ingatlanra fordított összeggel arányosan nem nő az ingatlan értéke.

A Megállapodás szerint az Egyházközség kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan rendeletetésének megfelelő állapotban tartja, fenntartásáról, karbantartásáról, az esetleges szükséges felújításokról gondoskodik.

A piac az ingatlan értékét alapvetően a település, és a környezetében jellemző értékrendek alapján értékeli, és árazza be. Egy tartós használat, vagy bérlet alatt a ráfordított felújításokat nagy részben állagmegóvó beruházásként könyveli el, és csak mint értéknövelő tényezőként veszi figyelembe a településen, és a környezetben található hasonló jellegű ingatlanok értékéhez képest.

A kérdéses óvoda, fő és melléképület együttes ingatlan a 1925 –körül épült eredetileg, a helyi építészeti örökség része. Az épületben közcélú szolgáltatók működtek, az elmúlt időszakban óvodaként, folyamatosan a funkciónak megfelelően kapott az épület átalakítást, illetve felújítást az elmúlt évtizedekben

Ekkora léptékű, és közel 100 éves ingatlannál az ingatlan rendeltetésének megfelelő állapotban tartása, fenntartása, karbantartása, illetve az esetleges szükséges állagmegóvó felújítása minimum 2.000 – 2.500 eFt/év költséget jelentenek, amely 15 év alatt 25.000 – 30.000 eFt –ot tesz ki a ráfordított, nyilvántartott összegből.

Véleményünk szerint ezért a hosszú évek alatt az ingatlant jó gazda módján használó, és bérelő ráfordításait hozzá adni az ingatlan értékéhez, nem képez reális kiindulási alapot.

Az állagmegóvó beruházások, és felújítások az ingatlan szükségszerű karbantartását jelentették nagy részben, kisebb részében műszaki színvonal növekedést hoztak az ingatlanon.

Ezért a bérlet kezdetére, 2003 évre, a reális érték kiszámítását a műszaki színvonal emelkedéséve, illetve az eltelt időszak inflációs tényezőjével csökkentve kell kiszámolni.

Álláspontunk szerint a bérbeadás kezdetére (2003 évre) az akkori forgalmi értéket, a jelenlegi forgalmi értékből konvertálva, visszaszámolva (20-25% -os műszaki értékcsökkenés + évenként az inflációval visszaszámolva) megkaphatjuk az ingatlan 2003-as értékét.

Javasolt minimum ezt az értéket vételárnak meghatározni. A KSH kimutatása szerint 2003-tól 2016-ig az inflációs ráta 168,55%.

Az álláspontunk szerint a 2003 –évi reális érték, a legutóbbi értékbecslés szerint megállapított forgalmi értéket, a fent említett műszaki értékcsökkenéssel, és inflációs rátával visszaszámolva 2003-ra 33.452 ezer Ft.

P é c s, 2018. február 05.

---

Petty Imre  
EUFIM minősítésű  
felsőfokú ingatlan értékbecslő,  
ügyvezető igazgató