

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező hiteles másolat.

Iktatószám: VIII./18-7/2022

Másolatkészítő szervezet: Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal

Másolat hitelesítését végző személy: Teufel Judit - teufel.judit@dombovar

Másolatkészítés időpontja: 2022.02.08. 12:57

Másolatkészítő rendszer megnevezése: ASP IRAT Szakrendszer

Másolatkészítő rendszer verziószáma: 21.1.0.14

Másolatkészítési szabályzat megnevezése: Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési szabályzat verziószáma: 1.0

Másolatkészítési rend elérhetősége: www.dombovar.hu



DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: VIII./18 /2022.
Ügyintéző: Teufel Judit
Telefonszám: 74/564-594

Tárgy: Vételi ajánlat
Mell.: Értékbecslés

Bátaszék Város Önkormányzata

Bátaszék
Szabadság u. 4.

Tisztelt Polgármester Asszony / Úr!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2022. (I.3.) számú határozatával döntött a dombóvári 0329/23 hrsz.-ú ingatlan teljes tulajdonjogának megszerzése érdekében a társtulajdonosok részére történő ajánlattételről.

A Képviselő-testülete egyetértett azzal, hogy a dombóvári 0329/23 hrsz. alatt felvett irodaház és szántó megnevezésű, összesen 4.978 m² nagyságú ingatlan tulajdonjoga teljesen Dombóvár Város Önkormányzatáé legyen, és ennek érdekében az önkormányzat a többi tulajdoni illetőséget **1/10.000 tulajdoni hányadonként 360 Ft vételár** (értékbecsléssel alátámasztott) **ellenében megvásárolja**, illetve ennek megfelelő **vételi ajánlatot** tegyen. A Képviselő-testület hozzájárult, hogy az önkormányzat vállalja az adásvételekkel kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését.

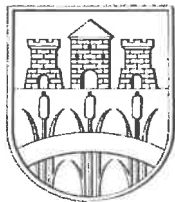
Az ingatlan 51 önkormányzat és a Magyar Állam közös tulajdonát képezi. **Az ingatlan évek óta kihasználatlanul áll.** Az érintett terület két Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlannal szomszédos.

VÉTELI AJÁNLAT

*Alulírott: **Pintér Szilárd polgármester** (továbbiakban: **Ajánlattevő**) vételi ajánlatot tesz Dombóvár Város Önkormányzata nevében, a dombóvári földhivatali nyilvántartásban 0329/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett irodaház, szántó megnevezésű ingatlan **186/10000 tulajdoni hányadát** kitevő ingatlanra vonatkozóan, az alábbiak szerint:*

*1.) Az ingatlanra ajánlott **vételár: 66960,-Ft**, ami a szerződés aláírását követő 30 napon belül megfizetésre kerül.*

DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
7200 DOMBÓVÁR, SZABADSÁG UTCA 18.
Telefon: 74/564-500; Fax: 74/564-501; Hivatali kapu: DVARONK
e-mail: onkormanyzat@dombovar.hu; web: www.dombovar.hu



DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

2.) Jelen ajánlat címzettje a nevezett ingatlan résztulajdonosa, vagyis Bátaszék Város Önkormányzata.

3.) Ajánlattevő az ingatlant megtekintette, azt megfelelőnek találta és tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen ajánlatát az ingatlan tulajdonosa elfogadja, úgy közöttük az adásvétel - jelen ajánlat szerint - létrejön.

4.) Az ingatlan jelenlegi terhei: -

Ajánlattevő a birtokbavétel napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit.

5.) Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy Vevő viseli a tulajdonjog átruházásával és bejegyzésével kapcsolatos költségeket és intézi a szerződéskötést saját ügyvédjével.

6.) Az ajánlattevő a foglalo jogi természetével tisztában van.

Kérem, levelem kézhezvételét követő **60 napon belül** – a hatáskörnek megfelelő határozatot mellékelve – **küldjék meg az eladói nyilatkozatukat** részünkre.

Egyúttal kérem, szíveskedjenek azt is közölni, hogy az **Önök területén van-e olyan ingatlan, ahol Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonrésze van.**

Segítő együttműködésüket előre is köszönöm.

Dombóvár, 2022. február 3.

Tisztelettel

Pinter Szilárd
polgármester



Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz: 0329/23. - iroda, szántó ingatlan



ÉRTÉKBECSLŐI

SZAKVÉLEMÉNY



A

**DOMBÓVÁR – KÜLTERÜLET – 0329/23., ALATT
TALÁLHATÓ HASZNÁLATON KÍVÜLI IRODAHÁZ,
ÉS SZÁNTÓ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉRŐL**

Értékelő cég neve: Petrónus Kft.
Értékelő cég címe: 7300 Komló,
Radnóti Miklós utca 15.
Készítés Dátuma : 2021. 12. 06.



Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett irodaház, szántó ingatlan

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Dombóvár - külterület
Utca, házszám -
Hrsz : 0329/23.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : 51 önkormányzat, és a Magyar Állam tulajdonos
- melléklet szerint, tulajdoni hányad megosztásban
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : korlátozottan forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA : reális forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen : $2.676 \text{ m}^2 + 2.302 \text{ m}^2 = 4.978 \text{ m}^2$
Ebből beépített alapterületek : 60,0
Közmű-ellátottság : ivóvíz, villamos energia,
Jelenlegi funkció : használaton kívüli, volt iroda

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, újra előállítási ktg.
Értékelés fordulónapja : 2021. december 03.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A lakó ingatlan forgalmi értéke : **3.600.000,- Ft,**
azaz - **Hárommillió-hatszáz ezer – forint**

P é c s, 2021. december 06.

Készítette:



Petteny Imre
felsőfokú vagyoneértékelő, műszaki ellenőr
MAISZ és a MMK tagja,
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 – külterület, 0329/23., alatt található ingatlan értékelésével.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A megbízás értelmében szakértő feladatát képezi az 51 önkormányzat, és a Magyar Állam tulajdonban lévő, 7200 Dombóvár – külterület, 0329/23., alatt található ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan esetleges cseréje céljából 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.

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

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 vázrajz

Az ingatlanon 2021. december 03. -án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket.

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

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.

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 értendők.

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: 0329/23.

Besorolás	: külterület			
Cím	: 7200 Dombóvár, Kakasdombi köz 6.			
		ha/m ²	Min	AK
Megnevezés	: a./ kivett irodaház	0,2676	0	0,00
	b./ szántó	0,2302	1	11,99
	Összesen :	0,4978		11,99
Tulajdonos	: 51 önkormányzat és a Magyar Állam melléklet szerint			
Széljegy	: Nincs			
Terhek	: Nincs			
Szolgálat, egyéb	: Nincs			
Terület összesen	:	4.978 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 az „Új dombóvár” -övezetben, a település keleti részén, a belterület határán, de már külterületen, a szennyvíztelep, valamint a gyepmesteri telep mellett található.

A terület a Kórház utca, illetve a Béke utca felől nyílik.

A terület jelenleg a város centrumától kissé félre eső területen fekszik, autóbussz megálló, kisebb bolt 5-600 méteren belül, hivatalok bevásárló központok 2 – 2,5 km –es távolságban található.

Az utca szilárdburkolatú, betonozott felületű, közművekkel ellátott az övezet, villamos energia, városi ivóvíz és szennyvíz rendszer kiépített az utcában. Környezetében található a régi, valamikori középületek, illetve többségében közel 40 - 50 éve épült egyszintes lakóházak található.

A terület infrastruktúrával, a következők szerint rendelkezik:

Dombóvár – külterület

- vezetékes ivóvíz,
- villamos energia,
- szennyvíz,

Ingatlanforgalmi szempontból a jelenlegi övezeti besorolás szerint, kevésbé kedvező területen helyezkedik el az értékelt ingatlan.

Az épület leromlott műszaki állapotú, ezért korlátozottan piacképes.

4.3. Az épület leírása

Felépítmények ismertetése

Az ingatlan korábban működő telephely épülete volt, jellegében irodákkal, öltöző és fürdő résszel kialakítva. Az értékelt épület az 1970 –es években épült földszintes kialakítással, km. –tégla, falazattal. A nyeregtetős épület, illetve önálló építmény, állószerkezetű szerkezettel, síkpala héjalással.

Az értékelt komfortos kialakítással, külön bejáratú épületet saját udvar résszel határoltak le. Az épületbe egy előtérből, majd közlekedőből nyíló két iroda, WC, zuhanyzó, konyha-étkező és öltöző helyiségekkel. Az épületben egyedi vegyes tüzelésű kályhás fűtést alakítottak ki.

ÉPÜLET HELYISÉGEI

➤ előtér	mettlachi padló
➤ közlekedő	mettlachi padló
➤ iroda	mettlachi padló
➤ iroda	mettlachi padló
➤ étkező	mettlachi padló
➤ WC	mettlachi lap, csempe burkolat
➤ zuhanyzó	mettlachi lap, csempe burkolat

Hasznos alapterület : 60,00 m²

A burkolatok egyszerű igényességgel készültek, mettlachi padló kialakításúak, részben típus, részben egyedi, kazettás beltéri nyílászárók találhatók az épületben, a homlokzati nyílászárók osztott üvegezésű ablakok.

Az ingatlan egy évtizede használaton kívül van, a burkolatok és felületek lelakottak, a belső fal felületen a repedéseken kívül látható penészesedés, tető beázások nyomai, illetve lábazati nedvesedés.

A leírt állapot szerint leamortizálódott az épület.

Az épület környezete elhanyagolt, a lábazata nedvesedik, a homlokzati vakolat omladozó.

Alapozása sáv alappal készült, felmenő falazat km. téglából készült, földémszerkezete vb. gerendás földém szerkezetből készült. Az épület tetőszerkezete fa szaruzattal, nyeregtetővel, héjalása síkpalával borított. A belső felületek vakoltak, festettek.

Az épület szerkezete leromlott műszaki állapotú, statikai és szigetelési problémák jelei tapasztalhatók.

Az építmény általános műszaki állapotát 30 % - 35 % -ban határozzuk meg, amit minőségi szorzóval a végső érték kialakításánál figyelembe veszünk.

Műszaki jellemzők

Építés éve	: 1970 -körül
Ingatlan típusa	: önálló épület
Építési mód	: hagyományos technológiával épült,

Szerkezet:

alapozás	: sávalap
tartószerkezet:	: tégl szerkezet,
földém szerkezet	: vb. gerendás tálcás földém,
falazat:	: km. tégl,
tető:	: faszerkezetű nyeregtető
héjazat	: sík pala
külső nyílászárók:	: kettős üvegezésű faszerkezetek
padozat, burkolatok:	: mettlachi padló, cementsimítás, pvc padló
belső felületképzés:	: festés, mázolás

külső felületképzés: : vakolt, festett
Gépészet: : egy fázisú villamos rendszer, fűtés vegyes tüzelésű kályhával,

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

Az épületek erősen elhanyagoltak, leromlott műszaki állapotúak, építészeti, valamint gépészeti szempontból is. Felújításuk jelentős költségbe kerülne, nem gazdaságos.

Fentiek alapján, érték meghatározás során figyelembe vett építmény alapterület: **60,00 m².**

Építmények

Az ingatlanon lévő egyéb építmények:

- 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 értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű 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 2021. december 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 nettópótlási költség 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 állapot,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító 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 tulajdonjától.

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 állapotát 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 - $P = \text{újra előállítási költség (Ft/m}^2\text{)}$

$A = \text{avultság (\%)}$

$K = \text{piaci viszonyokat tükröző korrekciós tényező}$

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.

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

Az összehasonlító adatokat tartalmazó korrekciós táblázatunkat az alábbiakban ismertetjük.

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas. 1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím - hrsz: 0329/23	Dombóvár, külterület	Dombóvár, külterület	Dombóvár, külterület	Dombóvár, külterület
FAJLAGOS ALAPÉRTEK MEGHATÁROZÁSA				
<i>Kiinduló alapadatok</i>				
Info forrás		Saját adatbázis	Ingatlan közvetítő	Tolnai Hirdető
Info dátuma		2021. dec.	2021. dec.	2021. dec.
Ingatlan jellege	kivett, és szántó	kivett terület	kivett terület	kivett terület
Telekár (eFt)		1.600.000	2.300.000	1.500.000
Terület nagysága (m2)	2.676 m ² +2.302 m ²	3.050	5.011	2.992
<i>Egységár (Ft/m2)</i>		525	459	501
Értékelendő terület mérete (m2)	4.978 m ²	kisebb	hasonló	kisebb
Korr. a méretkülönbségek miatt		0,95	1,00	0,95
Tulajdonatr. viszonya / típusa	adás-vétel	ajánlat	ajánlat	ajánlat
Korrekciós tényező		0,90	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	2021. december	2021. dec.	2021. dec.	2021. dec.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
<i>Korrigált alap egységár(Ft/m2)</i>	430	449	413	428
ÉRTEKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE				
<i>Telekadottságok</i>				
Alakja / beépíthetősége	átlagos	hasonló	hasonló	rosszabb
Korrekció		1,00	1,00	1,05
<i>Infrastruktúra</i>				
Közműellátottság	jó	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrekció		1,05	1,05	1,05
Elhelyezkedés / megközelíthetőség	közepes	rosszabb	hasonló	jobb
Korrekció		1,05	1,00	0,95
Kiszolgáló infrastruktúra kapcs.	közepes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		1,00	1,00	1,00
<i>Környezeti szempontok</i>				
Övezeti jellemzők / területi jelleg	belterület	belterület	belterület	belterület
Korrekció		1,00	1,00	1,00
Forg. képesség / övezeti jelleg	közepes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		1,00	1,00	1,00
<i>Alternatív hasznosíthatóság:</i>				
Funkcióváltás / megoszthatóság	behatárolt	jobb	hasonló	hasonló
Korrekció		0,95	1,00	1,00
<i>Jogi/hatósági szabályozás</i>				
Tul. viszony, építési szabályozotts.	rendezett	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		1,00	1,00	1,00
<i>Korrigált(átl.)egységár(eFt/m2)</i>	451	470	434	448
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			451 Ft/m ²	
TELEK TERÜLETE:			4.978 m ²	
ÉRTÉKE:			2.245.078 Ft	
kerekítve:			2.200 eFt	

5.3.2. A felépítmények meghatározása nettópótlási költség alapú módszerrel:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan 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 (%)	
hrszt	(m ²)	(Ft / m ²)	(e.Ft)	(%)	(%)	(%)	(e.Ft)
Épület	60	140 000	8 400	40%	50%	40%	1 512
Terület	4 978	451	2 245	0%	0%	0%	2 245
Felépítményes ingatlan mindösszesen:			10 267				3 757

A nettópótlási értékelés eredményeként a 7200 Dombóvár – külterület, 0329/23., alatt található ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

3.800.000,- Ft,

azaz – Hárommillió-nyolcszáz ezer - forint.

5.3.3. A forgalmi értékbecslés, piaci összehasonlító értékelési módszerrel :

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

Összehasonlító adatok:

- Dombóvár, zöldövezeti lakóház 58 m² –es épülettel,
Kínálati ára : **2,80 MFt** - fajlagos ár : **48 eFt/m²**
- Dombóvár, belterületi lakóház 110 m² –es épülettel,
Kínálati ára : **12,99 MFt** - fajlagos ár : **117 eFt/m²**
- Dombóvár, belterületi lakóház 68 m² –es épülettel,
Kínálati ára : **6,50 MFt** - fajlagos ár : **96 eFt/m²**
- Dombóvár, zöldövezeti lakóház 63 m² –es épülettel,
Kínálati ára : **4,90 MFt** - fajlagos ár : **78 eFt/m²**

Átlag érték: 85.000,- Ft/m²

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

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

Értéknövelő tényezőként vettük figyelembe:

Értékcsökkenő tényezőként vettük figyelembe:

- felújítást igénylő műszaki állapotát - 20 %
- statikai problémák meglétét - 5 %
- a figyelembe vett kínálati összehasonlító adatot - 5 %

Korrekción mértéke - 30 %

Korrigált érték:

$$85.000,- \text{ Ft/m}^2 \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 60.000,- \text{ Ft/m}^2$$

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 kiszolgáló infrastruktúrát, és a telek értékét is – **60.000,- Ft/m²**.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci értéke:

$$60 \text{ m}^2 * 60.000,- \text{ Ft/m}^2 = 3.600.000,- \text{ Ft,}$$

Kerekítve : 3.600.000,- Ft

Az összehasonlító értékelés eredményeként a 7200 Dombóvár – külterület, 0329/23., alatt található ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

3.600.000,- Ft,

azaz – Hárommillió-hatszáz ezer - forint.

5.4. A végső érték meghatározása:

A két módszer szerinti eredmény közel megegyezik, így a piaci értékrend nagy biztonsággal állapítható meg a térségben. Fentiek figyelembevételével értékjavaslatunkat a legmegbízhatóbb piaci összehasonlító adatok alapján kialakított érték szerint adjuk meg.

Az ismertett vizsgálat szerint a 7200 Dombóvár – külterület, 0329/23., alatt található ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke, kerekítve :

3.600.000,- Ft,

Ebből telek, és szántó terület értéke

2.200.000,- Ft

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 7200 **Dombóvár – külterület, 0329/23.**, alatt található ingatlan értékelését az 5.2. és 5.3 pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre, a 2021. december 03. -i fordulónapra

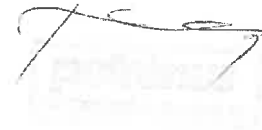
az ingatlan tehermentes állapotra vonatkozó **piaci értékét:**

3.600.000,- Ft,

azaz – Hárommillió-hatszáz ezer - forint.

- ben határozzuk meg,

P é c s, 2021. december 06.



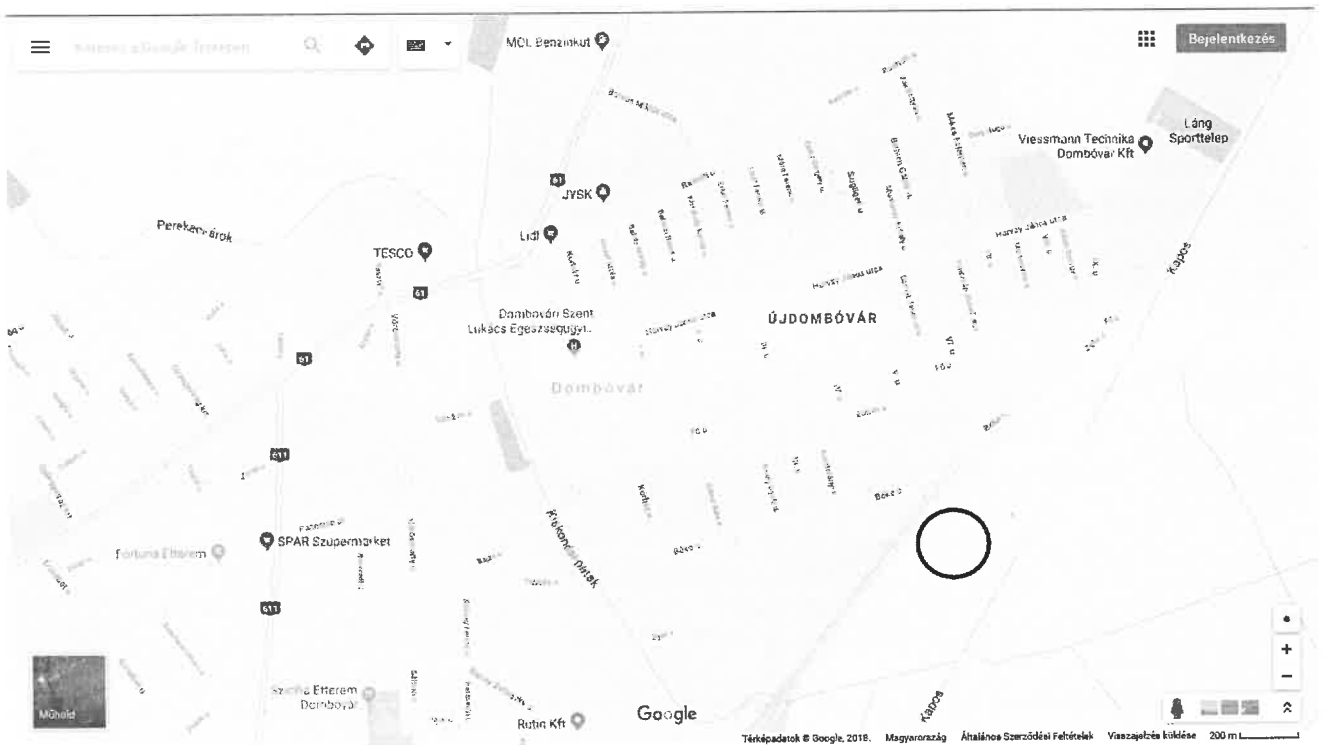
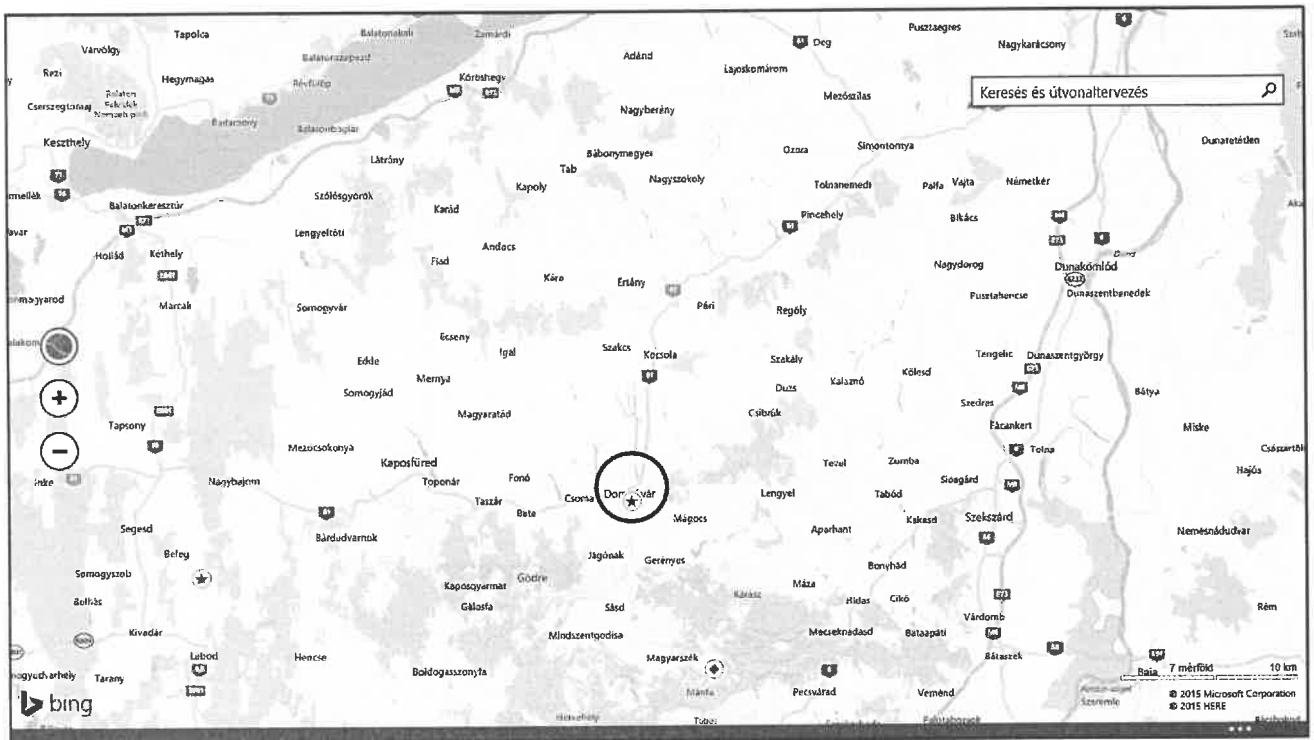
Petteny Imre
felsőfokú vagyontékelő, műszaki ellenőr
MAISZ és a MMK tagja,
ügyvezető igazgató

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

MELLÉKLETEK

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz: 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

Betűjelő térképek



Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan



ÉPÜLET KÜLSŐ FOTÓK

Déli homlokzat



Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda. számú ingatlan



Nyugati homlokzat



Északi homlokzat



Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz: 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

Bevezető járda



Bekötő út



Utcai nézet



Telek terület



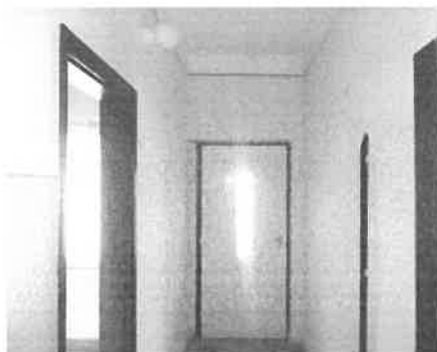
Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda szántó ingatlan

Műveletlen szántó területrész



BELSŐ FOTÓK

Közlekedő



WC



Előtér



Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

Irodák**Étkező****Zuhanyzó**

Összehasonlító adatok

ingatlan.com

Hitelintéző

Ingatlanos megbízása

Bejelentkezés/Regisztráció

HIRDETÉS FELADÁSA

Dombóvár, Kakasdomb

Eladó családi ház

Térképen



+2 fotó

Hitelre van szükséged? Kalkulájd!
2,8 millió Ft

Alapterület
58 m²

Telekterület
400 m²

Szobák
2

Hitelintéző

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

Azonosító: 32531949

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 298

Telefonszám felfedése

Üzenet küldése



KISSNÉ TAKÁCS ÉVA
Duna House, Dombóvár - KISSNÉ ÉVA

Referens összes hirdetése

Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás

Nyomtatás

Elrejtés

Hiba jelzése

Ingatlan

Ird ide, mit keresel...



Hirdetésfeladás

Belépés / Regisztráció



Képek mutatása

Hasonló hirdetések megtekintése

13 db

110 m²

2 + 3 fél szoba

117 272 Ft/m²

Ár: **12 900 000 Ft**

Üzenet

Tulajdonságok

Helység:
Dombóvár

Szobák száma:

Kategória:
Ház

Állapot:
Jó állapotú

https://img.jofogas.hu/ndimages/Dombovar-on_csaladi_haz_elado_667582051569169.jpg



Kapcsolatfelvétel

Horváth Hanna
További hirdetései -
Utolsó aktív: 2021.12.01. 12:02

Telefonszám mutatása

Üzenet küldése e-mailben

Hasznos tippek

Kínál Ház Tolna
Kínál Ingatlan Tolna
Kínál Ház Dombóvár

RHINOSPRAY PLUS
ÉLVEZD A SZABAD
LEVEGŐT ALLERGIÁS,
ORRDUGULÁS NÉLKÜL!

Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület. hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

ingatlan.com

Hitelintéző

Ingatlanos megbízása

Bejelentkezés/Regisztráció

HIRDETÉS FELADÁSA

Dombóvár, Belváros

Eladó házrész



Térképen

Szoba 20,8 m ²	Szoba 16 m ²
Konyha 13,8 m ²	Fürdőszoba 5,0 m ²
	Főterület 10,1 m ²



Hitelre van szükséged? Kalkulálj!
6,5 millió Ft

Alapterület
68 m²

Telekterület
825 m²

Szobák
2

Közvetítői azonosító: COM M177099 Azonosító: 31726214

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 70 886

Telefonszám felfedése

Üzenet küldése



Balla Ildikó
OTP Ingatlanpont Nyugati régió 2

Referens összes hirdetése

Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

Hitelintéző

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

Hirdetés



Kedvencekhez

Nyomtatás

Megosztás

Eladó ház Dombóvár, Belváros | 63m²

Ár: **4 900 000 Ft**

Építés éve

1950

Szintek

nincs megadva

IRJ A HIRDETŐNEK

Ingatlan kód: NET5720117



Drenovits Erzsébet
Ingatlanreferens további ingatlanjai



LidoHome Dombóvár
Az iroda további hirdetései



HASONLÓ KERESÉSEK

Eladó ház Dombóvár
Eladó családi ház Dombóvár

