

Önkormányzat Harc

Feladó: Márton Mónika <marton.moni@dombovar.hu>
Küldve: kedd 2018. június 5 11:10
Címzett: polgarmester@aparhant.hu; alsonana@gmail.com; titkarsag@bata.hu;
polgarmester@bataszekph.hu; phdecs@decs.hu; belecska@freemail.hu;
hivatal@bogyiszlo.hu; dalmand@citromail.hu; polgarmester@zomba.hu;
onkormanyzat@diosbereny.hu; facankert@facankert.hu; titkarsagfaddph@tolna.net;
polgarmester@felsonyek.hu; phgerjen@tolna.net; graboc@polghiv.tolnamegye.hu;
titkarsag@gyonk.hu; onkormanyzatharc@tolna.net; polgarmester@hogyesz.hu;
onk.kapospula@t-online.hu; keszohidegkut@axelero.hu; onkkety@t-online.hu;
kismanyok@gmail.com; kistormas@polghiv.tolnamegye.hu;
polgarmesterkocsola@tolna.net; polgarmester@phmadocsa.t-online.hu;
onkormmoragy@gmail.com; polgarmester.nagydorog@gmail.com;
polgarmester@nagymanyok.hu; hivatal@nagyszekely.hu; polgarmester@ozora.hu;
ocsenyph@tolna.net; pm.titkarsag@paks.hu; polgarmesterpincehely@gmail.com;
porboly@tolna.net; regoly@regoly.hu; polgarmester@simontornya.hu;
pmhivatal.szalka@t-online.hu; acs.rezso@szekszard.hu;
onkormanyzat@szedresph.hu; polgarmester@tamasi.hu; tengelicpolghiv@t-
online.hu; tevel@t-online.hu; varsadph@tolna.net; vardomb@t-online.hu;
info@mnv.hu
Másolatot kap: Szabó Loránd; Teufel
Tárgy: Értékbecslés
Melléletek: 0329_23_hrsz.pdf

Tisztelt Címzettek!

Szabó Loránd polgármester úr által aláírt levélben tájékoztatás történt a dombóvári 0329/23 hrsz.-ú, használaton kívüli ingatlanról, mely 1993-ban a 1991. évi XXXII tv. alapján került önkormányzati tulajdonokba.

Az ingatlant –még a rendszerváltás előtt – az akkori dombóvári tanács vezetése adta át szerződés nélkül, szolgálati lakásnak. Dombóvár Város Önkormányzata sem a lakóházat, sem a szántó területét nem hasznosította, abból bevétele nem származott.

Megrendelésre került az ingatlan értékbecslése, amit mellékelten megküldök, annak érdekében, hogy dönteni tudjanak a tulajdoni hányadok további sorsáról.

További kérdés esetén állok rendelkezésükre.

Tisztelettel

Teufel Judit
mb. irodavezető / vagyongazdálkodási ügyintéző

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal
Városüzemeltetési Iroda
74/564-594
20/578-1427

KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL		
2018. JÚN 5		
H/671-2/2018.		
Tudomásul vette		Előadó: Toky

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 ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: tulajdonjog
: 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 iroda

ÉRTÉKELÉS

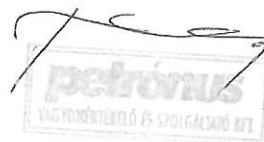
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, újra előállítási ktg.
Értékelés fordulónapja : 2018. május 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A lakó ingatlan forgalmi értéke : **3.200.000,- Ft,**
azaz - **Hárommillió-kettőszázezer – forint**

P é c s, 2018. június 03.

Készítette:



Pettyeny 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 Vagyoneértékelő 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 Vagyoneértékelő, és Szolgáltató Kft. képviselője, Petteny Imre értékbecslő végezte.

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

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 2018. május 28. -án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, az épület 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.

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 Group 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 értendő.

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/m2	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, autóbusz 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, állószékes szerkezettel, síkpala héjalással.

Az értékelt komfortos kialakítással, különbejáratú 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 találhatóak az épületben, a homlokzati nyílászárók osztott üvegezésű ablakok.

Az ingatlan közel egy évtizede használaton kívül van, a burkolatok és felületek lelakottak, a belső falfelületen 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, födém szerkezete vb. gerendás födém 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 állagát 30 % -40 % -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:	: téglá szerkezet,
födém szerkezet	: vb. gerendás tálcás födém,
falazat:	: km. téglá,
tető:	: faszerkezetű nyeregtető
héjazat	: sík pala
külső nyílászárók:	: kettős üvegezésű faszerkezetek
padozat, burkolatok:	: mettlachi padló, cementsimítás, pvc padló
belső felületképzés:	: festés, mázolás

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

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, vagyonjogok 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 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. június 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 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 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
- értékmodosító 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 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 = 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. Jelenleg az értékelt ingatlan környezetében hasonló nagyságrendű kínálati adat, vagy közelmúltban értékesített hasonló méretű telek adásvételi ára nem áll rendelkezésünkre.

Ezért a korábbi időszakban létrejött 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.
	Dombóvár, külterület	Dombóvár, külterület	Dombóvár, külterület	Dombóvár, külterület
Cím - hrsz: 0329/23				
FAJLAGOS ALAPÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA				
<i>Kiinduló alapadatok</i>				
Info forrás		Saját adatbázis	Ingatlan közvetítő	Tolnai Hirdető
Info dátuma		2018. febr.	2017. jún.	2017. szept.
Ingatlan jellege	kivett, és szántó	kivett terület	kivett terület	kivett terület
Telekár (eFt)		1.200.000	750.000	800.000
Terület nagysága (m2)	2.676 m ² +2.302 m ²	3.670	2.104	1.798
Egységár (Ft/m2)		327	356	445
Értékelendő terület mérete (m2)	4.978 m ²	nagyobb	hasonló	kisebb
Korr. a méretkülönbségek miatt		0,95	1,00	1,05
Tulajdonár. viszonya / típusa	adás-vétel	adásvétel	adásvétel	ajánlat
Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90
Az értékesítés tárgya / feltétele	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
Adás-vétel / ajánl. ideje, rendezése	2018. június	2018. febr.	2017. jún.	2017. szept.
Korrekciós tényező		1,04	1,12	1,09
Korrigált alap egységár(Ft/m2)	381	323	399	420
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE				
<i>Telekadottságok</i>				
Alakja / beépíthetősége	átlagos	hasonló	hasonló	rosszabb
Korrekció		1,00	1,00	1,05
<i>Infrastruktúra</i>				
Közműellátottság	teljes	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrekció		1,05	1,05	1,05
Elhelyezkedés / megközelíthetőség	közepes	rosszabb	hasonló	jobb
Korrekció		1,05	1,00	0,98
Kiszolgáló infrastruktúra kapcs.	közepes	hasonló	hasonló	jobb
Korrekció		1,00	1,00	0,95
<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	jobb
Korrekció		1,00	1,00	0,95
<i>Alternatív hasznosíthatóság:</i>				
Funkcióváltás / megoszthatóság	behatárolt	jobb	jobb	jobb
Korrekció		0,95	0,95	0,95
<i>Jogi/hatósági szabályozás</i>				
Tul. viszony, építési szabályozotts.	rendezett	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		1,00	1,00	1,00
Korrigált(átl.)egységár(eFt/m2)	375	338	398	389
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		375 Ft/m ²		
TELEK TERÜLETE:		4.978 m ²		
ÉRTÉKE:		1.866.750 Ft		
kerekítve:		1.900 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:

hrsz	Alapter.	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
		(m ²)	(Ft / m ²)	(e.Ft)	Fizikai (%)	Erkölcsei (%)	
Épület	60	140 000	8 400	50%	30%	40%	1 764
Terület	4 978	375	1 867	0%	0%	0%	1 867
Felépítményes ingatlan mindösszesen:			10 267				3 631

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

3.600.000,- Ft,

azaz – Hárommillió-hatszázezer - 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:

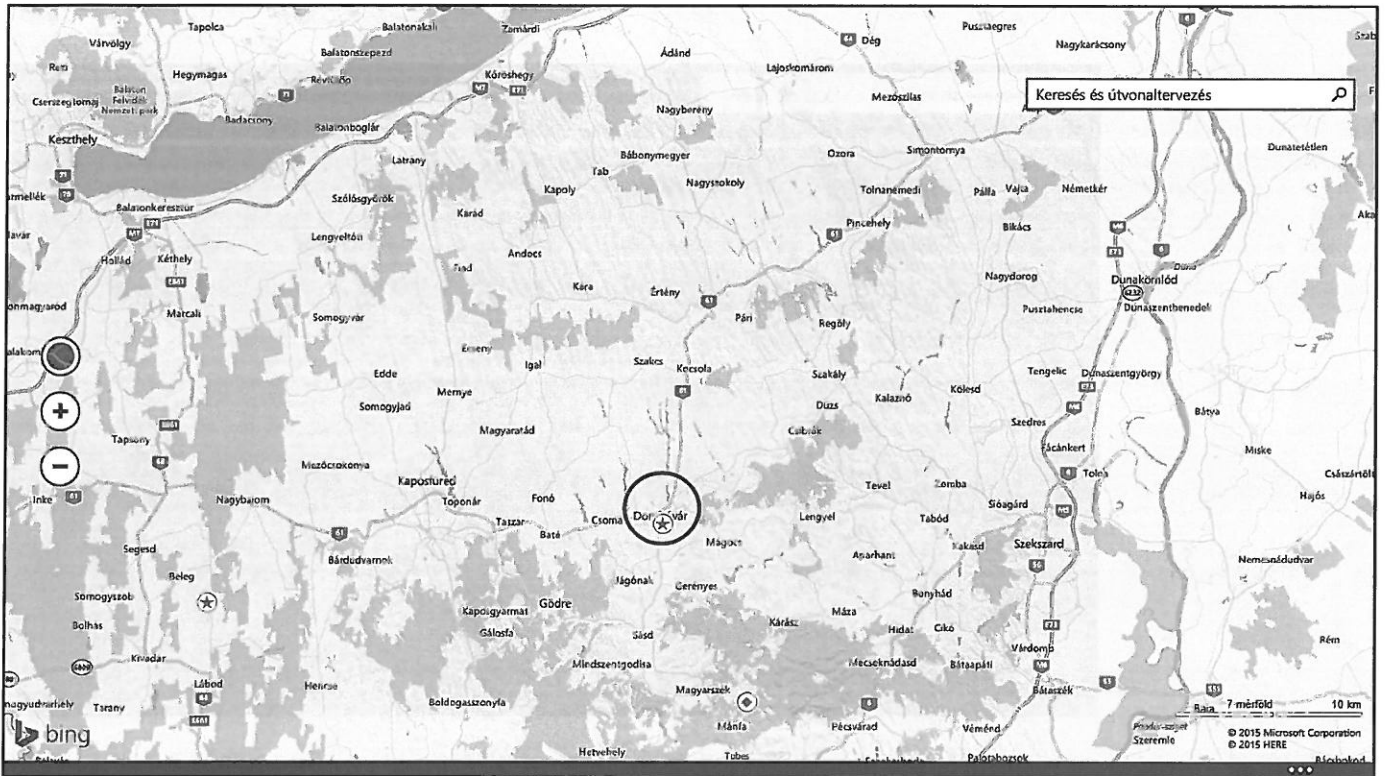
- Dombóvár, Kinizsi utcai lakóház 98 m² –es épület alapterülettel,
2018. év januárban létrejött adás-vételi ára: **5,9 M Ft** - fajlagos ár : **60 e.Ft/m²**
- Dombóvár, Kandó Kálmán utcai lakóház 76 m² –es alapterülettel,
2017. év decemberi adás-vételi ára: **5,6 M Ft** - fajlagos ár : **74 e.Ft/m²**
- Dombóvár, Gyenis Antal utcai lakóház 89 m² –es hasznos alapterülettel,
2017. év májusi adás-vételi ára: **6,3 M Ft** - fajlagos ár : **71 e.Ft/m²**
- Dombóvár, zöldövezeti lakóház 91 m² –es épülettel,
Kínálati ára : **6,8 MFt** - fajlagos ár : **75 eFt/m²**

Átlag érték: 70.000,- Ft/m²

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

MELLÉKLETEK

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



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



Épület külső fotók



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

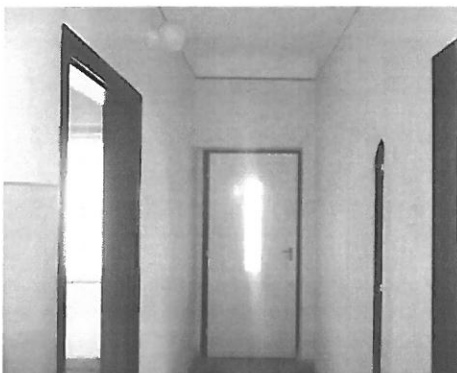


Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

Telek terület



Közlekedő



WC

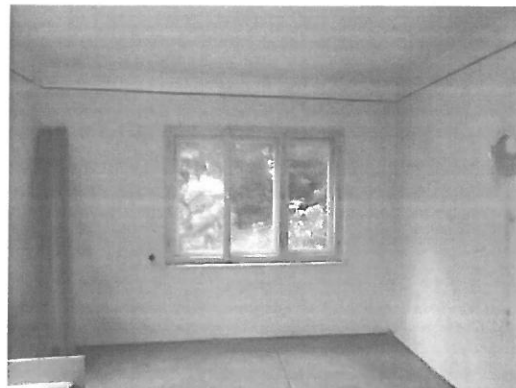
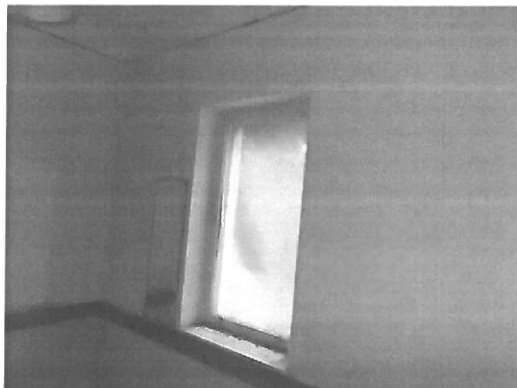


Előtér

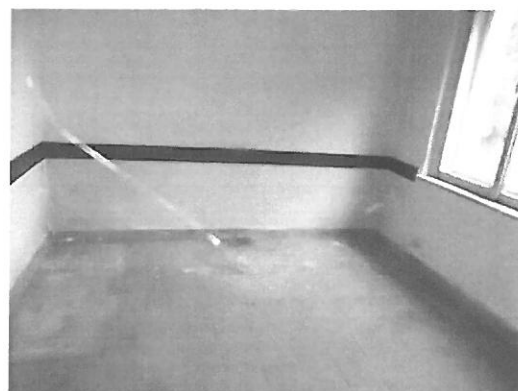


Értékelt ingatlan: Dombóvár - külterület, hrsz. 0329/23. - iroda, szántó ingatlan

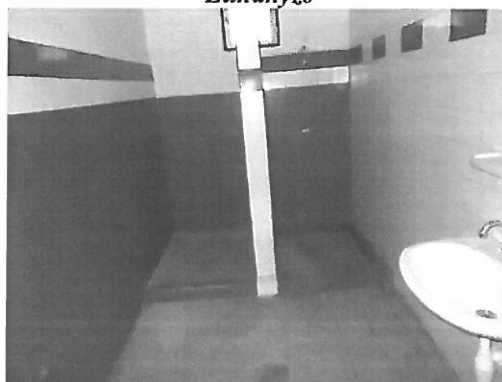
Irodák



Étkező



Zuhanyzó



Önkormányzat Harc

Feladó: Márton Mónika <marton.moni@dombovar.hu>
Küldve: szerda 2018. június 13 14:46
Címzett: polgarmester@aparhant.hu; alsonana@gmail.com; titkarsag@bata.hu;
polgarmester@bataszekph.hu; phdecs@decs.hu; belecska@freemail.hu;
hivatal@bogyiszlo.hu; dalmand@citromail.hu; polgarmester@zomba.hu;
onkormanyzat@diosbereny.hu; facankert@facankert.hu; titkarsagfaddph@tolna.net;
polgarmester@felsonyek.hu; phgerjen@tolna.net; graboc@polghiv.tolnamegye.hu;
titkarsag@gyonk.hu; onkormanyzatharc@tolna.net; polgarmester@hogyesz.hu;
onk.kapospula@t-online.hu; keszohidegkut@axelero.hu; onkkety@t-online.hu;
kismanyok@gmail.com; kistormas@polghiv.tolnamegye.hu;
polgarmesterkocsola@tolna.net; polgarmester@phmadocsa.t-online.hu;
onkormmoragy@gmail.com; polgarmester.nagydorog@gmail.com;
polgarmester@nagymanyok.hu; hivatal@nagyszekely.hu; polgarmester@ozora.hu;
ocsenyph@tolna.net; pm.titkarsag@paks.hu; polgarmesterpincehely@gmail.com;
porboly@tolna.net; regoly@regoly.hu; polgarmester@simontornya.hu;
pmhivatal.szalka@t-online.hu; acs.rezso@szekszard.hu;
onkormanyzat@szedresph.hu; polgarmester@tamasi.hu; tengelicpolghiv@t-
online.hu; tevel@t-online.hu; varsadph@tolna.net; vardomb@t-online.hu;
info@mnnv.hu

Másolatot kap: Teufel
Tárgy: Ingatlan ajándékozás

Tisztelt Címzettek !

Több Önkormányzat jelezte, hogy a dombóvári 0329/23 hrsz számú ingatlanban a tulajdon részét elajándékozná a Dombóvár Város Önkormányzatának.

Az Önkormányzati törvény a 108 § 2-4-5. pontja alapján az ajándékozásnál meg kell jelölni, hogy milyen közfeladat ellátáshoz kapcsolódik.

Dombóvár Város Önkormányzatának nincs még ilyen határozata.

Ezért a döntés meghozatalához kérném, hogy a lehetőségük szerint rövid időn belül jelezzék vissza, hogy az alábbiak közül melyik lehetőséggel szeretnének élni.

- 1- változatlanul megtartják a tulajdon részüket
- 2- adásvételi értékbecslési áron eladják a részünkre
- 3-el ajándékozzák

Segítő együtt működésüket előre köszönjük !

Tisztelettel:

Teufel Judit
mb. irodavezető / vagyongazdálkodási ügyintéző

Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal
Városüzemeltetési Iroda
74/564-59
20/578-1427

