

FERINNO KFT

7623 Pécs Rákóczi u 24-26

Web: www.ferinno.hu

e-mail.: ferinno@gmail.com

Tel/fax : 06/72-516-736

06/30-9271-443

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Amely készült, a BÍOKOM Pécsi Városüzemeltetési és
Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. (7632 Pécs, Siklósi út 52.)
megbízásából a BÍOKOM Pécsi Városüzemeltetési és
Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. tulajdonában lévő Hrsz.: 063/2
Kökény külterületi ingatlanról**



Az ingatlan azonosítója: 2019/Biokom/1

Előkészítette: Böröcz Ferenc ingatlanreferens

Lektorálta: Böröcz Ferenc

Értékelés fordulónapja: 2019-08-08

Megbízó: BÍOKOM Nonprofit Kft.

Készült: 2019-05-08

FERINNO KFT.
7623 Pécs,
Rákóczi u. 24-26.

Az értékelés szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült: -EVS 2000. és 25/1997. PM rendelet

1. ÉRTÉKELÉSI TANUSÍTVÁNY

1.1. Megbízás tárgya, ingatlan általános adatai:

Település (irányító szám város)	7668 Kőkény
Utca, házszám:	külterület
HRSZ.:	063/2
Az értékelt ingatlan jellege tul.lap szerint	vegyes rendeltetésű épület
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása

1.2. Megbízási adatok:

Megbízó neve:	BIOKOM Nonprofit Kft.
Megbízó címe:	7632 Pécs, Siklósi út 52.
Megbízó telefonszáma:	
Ingatlan referens:	Böröcz Ferenc
Üzletág igazgató:	Böröcz Ferenc 06/30 9271 443
Megbízás jellege:	Üzemi épület forgalmi érték meghatározása
Értékelő cég neve:	FERINNO Kft. névj.sz.: 2/2010.
Értékelő cég címe:	7623 Pécs Rákóczi u 24-26
Értékbecslést lektorálta:	Böröcz Ferenc névj.sz. 582/2006. 5/2008

1.3. Szakértői tevékenység folyamata

időpontja

Megbízás tudomásul vétele:	2019-05-06
Szükséges dokumentumok átvétele:	2019-05-06
Értékbecslés készült:	2019-05-08

1.4. Helyszíni szemle:

Szemlén részt vett(ek)	Böröcz Ferenc	Helyszíni szemle időpontja:	2019-05-06
------------------------	---------------	-----------------------------	------------

1.5. Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosai: Hrsz:	Tulajdonosok	Tul. hányad
1. 063/2	BIOKOM Nonprofit Kft.	1/1
Tulajdoni lapon (III) bejegyzés, megjegyzések:		

1.6. ingatlan bemutatása:

Térszint feletti szintek száma:	ingatlancsoport , üzemi terület , udvar
Térszint alatti szintek száma:	nincs
Szerkezete:	Vasbeton sávalap, Acél vázszerkezetű illetve téglá , épületek
Építési ideje:	2000-es évektől napjainkig
Felújítás éve	nincs (nem vált szükségessé)
Állapota:	70-100% között változó
Lakások száma az épületben (csak sorházi lakás esetén értendő)	

1.7. Hasznosíthatóság

Jelenlegi funkció	telephely, épületek
Legjobb/leggazdaságosabb használat	telephely, épületek

1.8. Piaci forgalmi érték

Értékelés elve	Piaci érték meghatározása
Értékelés célja	Befektetői értékesítés céljára.
Figyelembe vett értékelési időtartam:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2019-08-08

1.9. Megjegyzés:**Forgalmi kapcsolatok:**

**A telephely Kőkény település végében külterületen helyezkedik el .
Infrastrukturája kiváló . Autópályáról gyorsan lakott település érintése**

nélkül a legnagyobb közúti vontatmánnyal is megközelíthető kiépített műúton. Budapestről az M60-as autópálya Pécs centrum lehajtóján Harkány , Drávaszabolcs felé haladunk 2 km-et , majd a Pogányi reptérnél kialakított körfogalomból nyugatra kihajtva egyenesen a telephelyre jutunk A reptér kb 2 km , Pécs városa 6 km. A magyar –horvát határ 30km.

KÖKÉNY

Kökény (horvátul *Kukinj*) település Baranya megyében, a Pécsi járásban.

Pécsről délre fekszik, erdők között, a Malomvölgyi-tó közelében, dombos vidéken.

Évezredek óta lakott hely, a község mai helyén az újkőkor késői szakaszában a lengyeli kultúra népe élt. Ettől kezdve folyamatosan voltak lakói. A régészek római kori település nyomaira is bukkantak. Az 1332-1335 közötti pápai tizedjegyzékben olvasható először a neve *Küke*, illetve *Koke* alakban. Az 1546-os szandzsáki összeírásban Köke alakban szerepel a falu neve.

Az 1845. évi adólajtsrom *Teremhegy* (ma a Harkánytól északnyugatra lévő Terehegy) szomszédjául jelölte. Egy 1773-ból származó okirat, már Kökény néven említi. A török megszállás végén horvát falu volt, lakói között ma is jelentős számban megtalálhatók a horvátok. A magyar lakosság a múlt század második felében jelent meg, a magyar családok akkor elsősorban a falu külterületén telepedtek le. A század utolsó harmadában néhány német család is beköltözött a faluba.

2001-ben lakosságának még 22,1%-a vallotta magát horvát nemzetiségűnek, de 2011-ben már csak 21,5%.

2006. október 21-én Kökény nyerte el a zágrábi Anyaországon Kívüli Horvátok Intézete (MATIS) "Leg Falu" díját (*Najselo*). Az aktív nemzetiségi élet, az anyanyelvi kultúra és hagyományok ápolásának kijáró díjat 1996-ban alapították, és minden évben kiosztják. Kökényben az ünnepi tizedik alkalommal az intézet vezetője, Katarina Fuček adta át a díjat.

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 86,9%-a magyarnak, 0,5% cigánynak, 21,5% horvátnak, 0,6% lengyelnek, 3,7% németnek, 0,2% szerbnek, 0,2% szlováknak mondta magát (12,5% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 56%, református 3,7%, evangélikus 0,2%, felekezeten kívüli 12,7% (25,5% nem nyilatkozott).

A község műemléki védelem alatt álló katolikus kápolnáját 1767-ben Szent Kereszt tiszteletére építették. 1810-ben részben átalakították. Új templomukat 1989-ben adták át rendeltetésének.

Közelében található az ismert és kedvelt pihenőövezet, a Malomvölgyi-tó.

A községben működik a Matusek Lászlóról elnevezett vegyeskar, célja a horvát hagyományok megőrzése.

2. Ingatlan adatfelvételi lapja:

2.1. Telek adatai:

Telek területe	12.391,-m2
Övezeti besorolása	Külterület , ipari övezet
Formája	sokszög alakú
Ingatlan fekvése	É-D tájolású
Településen belüli elhelyezkedése	A terület az M60-as autópályától kb 4 km-re fekszik.
Környező ingatlanok jellege	ipari ingatlanok , és mezőgazdasági területek
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	gépjárművel
Határoló utca burkolata	aszfaltozott illetve betonozott szilárd burkolat
Lejtésviszonyok	sík , enyhe lejtő
Kerítés anyaga	dróthálós kerítés
Telken található növényzet	fűves illetve betonozott
Közmű	összközműves
A telek általános megítélése	gondozott

2.2. Épületek:

1.Porta :

Alapozása sík sávalap, teherhordó szerkezete hagyományos építési módú téglaszerkezet. A tetőszerkezete magas tető cserép fedéssel nyílászárói műanyag keretekben thermo üvegezettek. A porta épület előtt a bejárat kétirányú forgalomra megosztott kamionbejáró és a beléptető sorompós szerkezet kiépítése megtörtént. Az épületben irodák ,öltözők , és a hozzákapcsolódó vizesblokk található.

Hasznos alapterület: 300,- m2

2. Kiszolgáló épület . (Tehergépkocsi mosóból lett kialakítva)

Helyiségek:

Az épület két egymáshoz kapcsolódó traktusból áll , A régi mosó rész kb 6 m belmagasságú és jelenleg raktárként funkcionál teljesen felújított állapotban álmennyezettel kialakítva , az előtte lévő északi részen pedig iroda van szintén teljesen felújított állapotban.

Hasznos alapterület :120,-m2

3. Raktár épület

Alapozása pillér és vb rács. Teherhordó szerkezete acélszerkezet, Belső borítás nélkül. Tetőszerkezet trapéz lemez borítás szigetelés nélkül. A raktár épület rakodási kiszolgálását biztosító kapuk vas szerkezetűek. Jelenleg szemcsés anyag tárolásra használják. A raktár épület jó állapotú , de a karbantartása (felületkezelés belülről) aktuális.

Hasznos alapterület: 900,-m2

4. Műhely épület

Az épület 2 egybeépített traktusból áll , egy alacsonyabb 5 részes koicsibellós műhelyrész kiszolgáló részekkel és egy magasabb nagy vaskapuval ellátott kiszolgáló részből. Az épület jelenleg használaton kívül van , jó műszaki állapotú de felújításra szorul , ha újból hasznosítani kívánják.

Hasznos alapterület 280,-m2

Az értékebecslésnél a hasznos alapterület összehasonlításakor az irodaépületre vonatkozó egyenértékűség meghatározása az alábbiak szerint történt.

1. Porta épület	100%	300,-m2
2. Kiszolgáló épület	100%	120-m2
3. Raktár épület	60%	540,-m2
4. Műhely épület	70%	196,-m2

Hasznos alapterület összesen: 1.156,-m2

Az értékebecslésnél a hasznos alapterület összehasonlításakor a raktár üzemi épületre vonatkozó egyenértékűség meghatározása az alábbiak szerint történt

1. Porta	160%	480,-m2
2. kiszolgáló épület	160%	192,-m2
3. Raktár épület	100%	540,- m2
4.Műhely épület	110%	308,-m2

Hasznos alapterület összesen : 1.520,-m2

2.5. INGATLAN ÉRTÉKELÉSE:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Korlátozó feltételek

Az előzőekben ismertetett 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, 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 beszerezett – 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló 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, nem tartalmazza azonban a technológia, ingóságok 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 2019. május 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 szakvéleményben megjelölt célra, megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Az értékelés módszere

Az ingatlan forgalmi-, valamint hitelbiztosítéki értékének meghatározásához a 26/2005 (VIII.11) PM, és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, meghatározott ingatlanértékelési módszereket alkalmaztuk, melyek megfelelnek az Eszközértékelők Európai Csoportja (*The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA*) által lefektetett EVS 2003-ban (Európai Értékelési Szabványok) rögzített metodikának, melyet az EU országok ajánlott szabványként elfogadtak.

Piaci érték az EVS 2003 szerint:

„ A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. (Megjegyzés: „az értékelés időpontja” azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik. ”

Likvidációs érték a Bank meghatározása szerint:

„Az a piaci ár, amely összegért az ingatlanban érdekeltség az értékelés időpontjában lakóingatlan esetében 90 napon, egyéb ingatlan esetében 180 napon belül minden valószínűség szerint eladható.”

Értékelési módszerek:

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 állag,
- alternatív hasznosíthatóság,

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

Költség alapú megközelítés:

A nettó pótlási költség alapú számítást a TEGOVA gyűjteményében foglalt útmutatások alapján végeztük. A *nettó pótlási költség* alapú értékmeghatározás 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 az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, színvonalú 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.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése - a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként - jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként - a tőkésítési kamatláb meghatározása - a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása - a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

3.1. Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	Kökény üzemi épület 063/2	Pogány	Pécs	Pécs

Leírás	Adatok:	<p>Az ingatlan Pogány észak-nyugati területén található. környezetében Pécs-Pogány Repülőtér, ipari és mezőgazdasági területek helyezkednek el. A telek az 58 sz. Főútról részben aszfaltozott úton közelíthető meg. A telek körbekerített, közösségi közlekedés kb. 5 percre található.</p> <p>A telek téglalap alakú, sík terepadottságú. A telken található egy csarnok és hozzá kapcsolódó kiszolgáló épületrészek. a felépítmények összes alapterülete 702 m². Zöldterület aránya 96 %.</p> <p>A telek építésre alkalmas. megengedett beépíthetőség 45%, megengedett építménymagasság 9,50m.</p> <p>ingatlan.com Kalicz László 06/20/2406726 Azonosító:249711 10</p>	<p>Megyeri úton zárt telephely irodaépülettel, udvarral eladó Lár: 108 MFt (nincs plusz ÁFA), egy körbezárt telephely, aszfaltozott és betonozott udvarral, irodaépülettel. Birtokba vételi lehetőség: bejelentéstől számított 2 hónap múlva. Jelenleg a tulaj cége használja telephelyként. Alapterületek: csak az udvar: 5015 m², irodaépület: 240 m², a teljes terület 5255 m². Körbe van zárva egy betonkerítéssel. Bejutni egy távirányítású, motoros kapun lehet a Mártírok útja felől. Kamerás kaputelefon is ki van építve. Aszfalt és beton réteg borítja az udvart. Akár 35 db kamion is parkolhat rajta egyszerre. Van rajta egy garázs is, illetve az irodaépület. Irodaépület: 8 irodából, 1 raktárból, öltözőből, mosdóból, konyhából, férfi-női WC-ből áll. Fűtés: cirkós gázkazánra kötött radiátorrendszerrel. Ez télen kb. 35 E Ft szokott lenni. Melegvíz: villanybojlerrel.</p> <p>ingatlantájéoló</p>	<p>Pécs, Ipari területén, autópálya bevezető főútvonal közelében eladó 1200nm összközműves bekerített területen lévő telephelynek alkalmas 280nm felépítmény. Épületen belül újszerű állapotú klimatizált irodák és szociális helységek lettek kialakítva, melyek közvetlen kapcsolódnak a jelenleg négytraktusból álló raktár-műhely résszel.</p> <p>Az ingatlan további alakításra is alkalmas.</p> <p>Ingatlan.com azonosító: 28024079 Gömöry Péter 06/20/5174444</p>
--------	---------	--	---	--

			azonosító:6404136	
			Pánczél Balázs	
			36/70/5427893	
Adat forrása, időpontja		kínálat	kínálat.	kínálat
Területek összesen (m ²)	12.391,- 1.156,-m2	28.800,-m2,	5.015,-	1.200,-
Összes nettó alapterület	1.520,-m2	702,-m2	2.40,-m2	280,-m2
Kínálati nettó ár/Ft.		79.000.000,-	108.000.000-	34.900.000,-
Fajlagos alapár		112.346,-	450.000,-	127.624-
Átlagos fajlagos alapár:		229.990,Ft/m2		
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Telek terület (m ²)		20%	+10%	20%
Elhelyezkedés		10%	-15%	0%
Beépítettség		10%	0%	10%
Technológia		10%	0%	10%
Övezet		0%	-10%	0%
Közművek		10%	0%	0%
Telek alakja		0%	0%	0%
Megközelíthetőség e		5%	-10%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		10%	-10%	10%
Funkció avulás		0%	0%	0%
Központ		0%	-10%	0%
Határátkelő		0%	0%	0%
Összes módosítás		60%	-55%	40%
Módosított kínálati ár		180.056-	225.000,-	174.499,-
Módosított fajlagos alapár :				193.185,-
Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)				
TÉ=1.520,-	m ² X	193.185,-	Ft/m2 =	293.641.200-
Kerekítve:				290.000.000,- Ft
Piaci érték:				290.000.000,-

Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték kerekítve:

290.000.000,- Ft

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat, egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazba kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdon, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (m²) vetítve, de egyesekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatók.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével csak olyan jelentős értéket befolyásoló tényező vehet fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telek adottságok,
- infrastruktúra,
- környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok, hatósági szabályozás

3.2. Költség alapú megközelítés:

Telekérték

Összehasonlító adatok	Összehasonlító kínálati ár telekadatok: :		
	1.	Pécs környéke: 4.000,- Ft/m ²	
	12.391,-m ² x 5.500,- Ft/m ²	=	68.150.500,-Ft
	A telek becsült értéke:		68.200.000,-Ft
Telekérték (Té)	68.200.000,- Ft.		

Ingtalan értékelés költség alapú módszerrel

Az építményérték megállapítása

Avulás 1-Fizikai

Avulás 2 -Funkcionális

Avulás 3 -Környezeti

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				1	2	3	
	m ²	Ft/m ²	Ft	%	%	%	Ft
üzem épület.+porta	300,-	230.000,-	69.000	5			65.550.000
iroda+raktár rész	120,-	230.000,-	27.600.000	5			26.220.000
ipari csarnok	900,-	100.000	90.000.000	10	5	10	67.500.000

Hozamszámításon alapuló érték:

310.000.000,- Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

*A végső forgalmi értéket mind három módszer közös eredőjeként határoztuk meg.
A piaci hasznosításon alapuló hozamalapú módszert tekintettük a legmegbízhatóbb értéknek.*

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	290. 000. 000
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	33,3%
A nettó pótlási költség alapú érték	273.000.000
A nettó pótlási költség alapú érték súlyozása	33,3%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	310.000.000
A hozadéki megközelítés súlyozása	33,3%
Az ingatlan egyeztetett értéke	291.000.000,- Ft
Forgalmi érték kerekítve	290.000. 000 Ft

Értékbecslési bizonyítvány

A mai napon a **BIOKOM Pécsi Városüzemeltetési és Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. (7632 Pécs, Siklósi út 52.)** megbízásából a **Ferinno Kft** elkészítette a **BIOKOM Pécsi Városüzemeltetési és Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft.** tulajdonában lévő, **HRSZ.: 063/2** **Kökény külterületi ingatlan** forgalmi értékbecslését.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékbecslési számítások alapján megállapítom, hogy a tárgyi ingatlan a **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSBEN** szereplő megfontolások szerint:

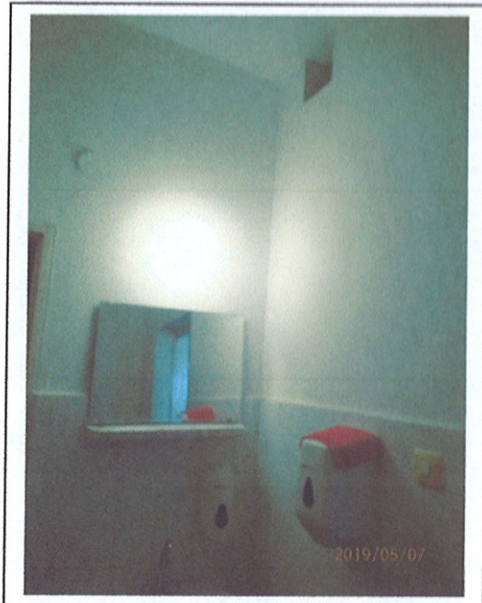
290.000.000,- Ft

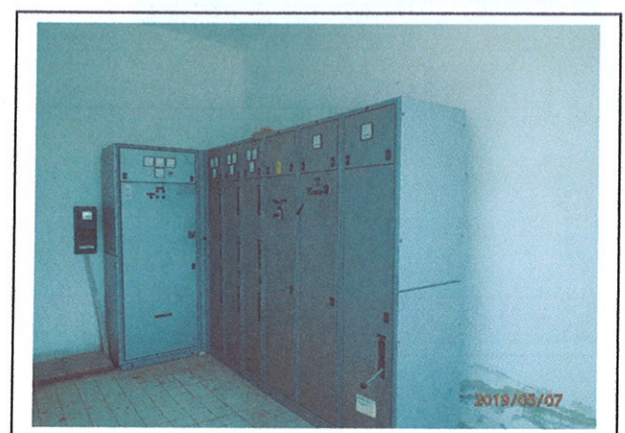
***azaz:-Kettőszázkilencvenmillió- Forint
forgalmi értéket képvisel.***

Pécs, 2019. május 08.

Lektorálta:


BÖRÖCZ FERENC
Értékbecslő
névj.sz. 582/2006
5/2008





BAMKH Pécsi Járási Hivatal
Pécs 7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3.

Nem hiteles térképmásolat

2018.05.30 18:53:57

Helyrajzi szám: KÖKÉNY külterület 63/2

Megrendelés szám: 522015/4/2018

Méretarány: 1 : 2000

