

FERINNO KFT**7623 Pécs Rákóczi u 24-26**Web: www.ferinno.hue-mail: ferinno@gmail.comferinno@axelero.huTel/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. tulajdonát képező
Hrsz.: 060 Kőkény külterületi ingatlanról**

**Az ingatlan azonosítója: 2019/Biokom/3****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)	Kökény
Utca, házszám:	Külterület
HRSZ.:	060
Az értékelt ingatlan jellege tul.lap szerint	beépítetlen terület
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:	ipartelep
Értékelő cég neve:	FERINNO Kft.
Értékelő cég címe:	7623 Pécs Rákóczi u 24-26
Értékbecslést lektorálta:	Böröcz Ferenc névj.sz. 582/2006.

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:		Tul. hányad
1. név	BIOKOM Nonprofit Kft.	1/1
2. név		
3. név		
4. név		
Tulajdoni lapon (III) bejegyzés, megjegyzések:		

1.6. ingatlan bemutatása: (nincs felépítmény)

Térszint feletti szintek száma:	
Térszint alatti szintek száma:	
Szerkezete:	
Építési ideje:	
Felújítás éve	
Állapota:	
Lakások száma az épületben (csak sorházi lakás esetén értendő)	

1.7. Hasznosíthatóság

Jelenlegi funkció	telephely,épület
Legjobb/leggazdaságosabb használat	ipartelep

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 .
 Infrastruktúrája kiváló . Autópályáról gyorsan lakott település érintése
 nélkül a legnagyobb közúti vontatmánnyal is megközelíthető kiépített

műúton. Budapestről az M60-as autópálya Pécs centrum lehajtóján Harkány , Drávaszaboles 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.

Pécstől 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 adólaajtsrom *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 Anyaország 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 Matussek Lászlóról elnevezett vegyeskar, célja a horvát hagyományok megőrzése.

2. Ingatlan adatfelvételi lapja:

2.1. Telek adatai:

telek területe	13 526,-m ²
Övezeti besorolása	Külterület- ipari terület ,
Formája	erősen nyújtott K-NY irányban
Ingatlan fekvése	É-D tájolású
Településen belüli elhelyezkedése	Kökény falu déli határában.
Környező ingatlanok jellege	ipari ingatlanok illetve északról családi házak
Megközelíthetősége,	gépkocsival

tömegközlekedési elérhetősége	
Határoló utca burkolata	szilárd burkolat
Lejtésviszonyok	változatos
Kerítés anyaga	nincs
Telken található növényzet	fűves ,
Környezeti ártalom, szennyezettség	Nincs
A telek általános megítélése	gondozatlan
Ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények	Nincsenek

2.2. Felépítmény adatai: nincs

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 készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok 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 vizsgálattal 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. májusd 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 érdekelttség 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
- értékmodosító 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 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 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 állapotát 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 tisztá 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.

A helyes érték a három értékelési módszer által kapott értékek súlyozott átlaga , de miután a megrendelő egyértelműen a piaci érték meghatározását kéri a másik két módszer 0 súllyal szerepelne , így azoktól a módszerektől a jelen értékelésben el lehet tekinteni.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Az ingatlanok közötti eltérésekkel és azok értékmódosító mértékével korrigáltam a fajlagos négyzetméterárakat, melyekből így a számítható fajlagos értéket kaptam..

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	Kökény külterület 060. hrsz.	Pécs – Északmegyer dűlő	Pécs-Keleti városrész	Pécs-kertváros dél
Leírás	Adatok:	Belváros közelében eladó GKSz övezetben 2534 nm ipari telek. Hrsz Közművek a közelben. ingatlan.com INGA ingatlaniroda 36/30/8524696 azonosító:	Eladó kedvező áron Pécs keleti városrészen, két forgalmas főút - 6-os és a keleti elkerülő találkozásánál - egy jó fekvésű, jól megközelíthető összközműves ipari telek. GKSZ	Eladó telekegyüttes Pécsről 1 km-re az 58as főút közelében. 2 db GKSZ (kereskedelmi szolgáltató területek építési övezet) 4184m2 és 3795m2. 50% beépíthetőség, 7,5m építmén magasságig. Saját, engedélyezett fűt

		21882989	besorolású, 50% beépíthetőség és maximum 10m épületmagasság megengedett. Környezetében számos egyéb multinacionális logisztikai és termelő cég megtalálható. ingatlan.com Gömöry Péter 06/20/5174444 azonosító: 24276808	kúttal, 6 db ~20*60m-es lakótelek (1000-1200m ² -esek) 30% beépíthetőség 6m építménymagasságig. A lakótelekek enyhe keleti lejtésűek, ezáltal az 58as főút zajától elszigetelve vannak. Közművek: Áram: minden telken van földkábel. A GKSZ telkeken 3*32A, akár napelemmel termelt áram visszatáplálására is alkalmas a hálózat. Vízf/ szennyvíz: 1 bekötéssel rendelkezik a telekegyüttes jelenleg, további közművesítés a hatósággal egyeztetve, terveken készen van. Gáz: ~150m távolságról behozható a telekre. Irányár: 65MFt+áfa x Érd: Kriszbacher János 0630/7374-914 Referencia szám: ST026807-IP Smart Ingatlaniroda
Adat forrása, időpontja		kínálat	kínálat.	kínálat
Területek összesen (m ²)	13.526,-	2.534,-	22.917,-	16.000,-
Összes nettó alapterület				
Kínálati nettó ár/Ft.		10.100.000,-	99.000.000,-	65.000.000
Fajlagos alapár		3.895,-	4.319,-	4.062-
Átlagos fajlagos alapár:				
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Telek terület (m ²)		+5%	0%	0%
Elhelyezkedés		-5%	+10%	+10%
Beépítettség		0%	0%	0%
Domborzat		0%	-5%	0%

Övezet		0%	0%	0%
Közművek		+5%	0%	0%
Telek alakja		0%	0%	0%
Megközelíthetősége		-5%	-5%	-5%
Kerítettség		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Funkció avulás		0%	0%	0%
Központ		0%	0%	0%
Összes módosítás		-10%	-10%	-5%
Módosított kínálati ár		3.505,-	3887,-	3858,-
Módosított fajlagos alapár :				3.750,-

TÉ=13.526,-

m² X**3,750,-**Ft/m² =

50.722.250,-

Kerekítve:

50.000 000 Ft

Ingatlan jellemzői :

Az értékelt ingatlan egy nagy ipari terület része melyet hulladék gazdálkodási célból hoztak létre.

A vizsgált ingatlan ipari terület, melynek általános és funkcionális szabályozását az építési szabályzat szabályozza.

Értéknövelő tényezők:

Főútvonalról megközelíthető. A terület kiemelt ipari övezet kiemelkedő infrastruktúrával. .

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

A mai napon a **BIOKOM Pécsi Városüzemeltetési és Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. (7632 Pécs, Siklósi út 52.)** megbízásából a **Ferinno Kft (2/2010)** elkészítette a **BIOKOM Pécsi Városüzemeltetési és Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft.** tulajdonában lévő **Hrsz.: 060 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:

50.000.000,- Ft

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

Pécs , 2019. május 08.

Lektorálta:

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

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

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.07 16:13:16

Helyrajzi szám: KÖKÉNY külterület 60

Megrendelés szám: 762424/6/2019

Méretarány: 1 : 2000

