

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS

PÉCS, BELTERÜLET 24034 HRSZ. MANDULÁS KEMPING FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

**Megbízó megnevezése:**

Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
7621 Pécs, Széchenyi tér 1.

Ügyiratszám:

Készült: 2022. október 18.

Példányszám: 1. példány

Készítette:

OTVIGA Kft, a Magyar Ingatlanszövetség Tagja
Tagjegyzék száma: 233/2001



OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

ÉRTÉKELÉSI FŐÖSSZESÍTŐ

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Értékelt ingatlan: Pécs belterület 24034 hrsz
Kivett kemping és épületei

INGATLANNYILVÁNTARTÁS HELYE

BAMKH Földhivatali Főosztály Pécs, belterület 24034 hrsz

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad: Amandula Szolgáltató Kft 1/1
Alapterület: 31.317 m²
Figyelembe vett felépítmény terület: -
Széljegyek: Tulajdoni lap szerint
Bejegyzések/terhelés: Tulajdoni lap szerint
Forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt jog: Tulajdonjog
Értékelési cél: Forgalmi érték meghatározás

ÉRTÉKELÉS

Értékmeghatározás módszere: piaci összehasonlító
fejlesztési telek maradványértékelésen
alapuló
Értékelés fordulónapja: 2022. október 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Elfogadott forgalmi érték: 795.000.000,- Ft
Azaz: - Hétszázkilencvenötmillió Forint

„ÁFA” tartalom a mindenkori jogszabálynak megfelelően.

Pécs, 2022. október 18.

Készítette:



Györkös József
Ügyvezető igazgató-vezető szakértő
EUFIM ingatlanértékelő
Okleveles ingatlanvagyon értékelő

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó megnevezése

Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
7621 Pécs, Széchenyi tér 1.
Ügyiratszám:

Megbízás kelte

2022. október 18.

Értékelés célja

Pécs, belterület 24034 hrsz alatti kivett kemping és épületei (volt Mandulás kemping) forgalmi értékének meghatározása, aktualizálása a 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott értékelési módszerek alkalmazásával.

Ingatlan azonosítása

Az ingatlan azonosítása a Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján történt meg.

Értékelő feladata

Az OTVIGA Kft 2021. november 10-én készített értékbecslést a vizsgált ingatlanról. A Megbízó 2022. október 18-i megbízása alapján a Pécs, belterület 24034 hrsz alatti kivett kemping és épületei (volt Mandulás kemping) forgalmi értékének meghatározását, aktualizálását végezte el.

Alkalmazott értékelési módszerek

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értékbecslést a fenti PM rendeletben,

valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott ingatlanértékelési módszerek alapján végeztük el. Az alkalmazható értékelési módszerek közül piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, valamint az ingatlant fejlesztési telekként tekintve a maradványértékelés módszerét alkalmaztuk. A forgalmi érték meghatározása az ingatlan értékesítésével összefüggésben vált szükségessé.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan környezete és elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapesttől 220 km-re helyezkedik el Dél-Dunántúl központjában, Baranya megye és Pécs Járás székhelyén, Pécsen. Pécs Magyarország ötödik legnagyobb városa mintegy 150 ezres lélekszámmal, egyetemi város. Megközelítése gépkocsival az M6/M60-as autópályán, valamint vasúton biztosított. A centrumtól 6 km-re északra, a Mecsek-oldalban található az értékelt kivett kemping és épületei rendeltetésű ingatlan – korábbi Mandulás kemping. A létesítmény jelenleg nem üzemel. A kommunális létesítmények 5 km-en belül teljeskörűen elérhetők. Közműellátottság teljes, környezete rendezett. Elhelyezkedése frekventált, Mecsek-oldali.

Az ingatlan megközelíthetősége

Az ingatlan megközelítése szilárd burkolatú, 2 sávós aszfaltozott úton lehetséges személygépkocsival és tehergépjárművel egyaránt. Parkolási lehetőség a telken nyílik. A tömegközlekedés helyi- és távolsági autóbuszjárással, valamint vasúti járással biztosított.

Az ingatlan leírása

Tárgyi ingatlanhoz tartozó telek tömegében szabálytalan alakú, É-D vonalú, déli irányban lejtős terület. A telek parkosított és a korábbi funkció szerint kialakított.

Pécs szabályozási terve - részlet

Belterület-külterület

Központi				belterület.
Beépítésre	szánt	-nem	szánt	terület
A telek tervezett beépítésre	szánt területbe	tartozik.	A telken a PÉSZ 3.§ (3)	
bekezdés	előírásait	kell	alkalmazni.	Az előírások szerint:

Tervezett beépítésre szánt (az 1/b zónalapon lehatárolt) területeken – az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (a továbbiakban: OTÉK) 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építményt elhelyezni

a) csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad, kivéve a 35. § (10) d) és (13) d) pontjában foglalt ingatlanoknál.

b) az a) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig a volt zártkertek területén csak a jelen rendelet 13. § (1) bekezdésének előírásai szerint szabad.

Rendeltetés

(1) A telek különleges, közhasznátú építményi zónába tartozik.
(2) A telken a PÉSZ 9.§ (2) és (8) bekezdések előírásait kell alkalmazni.
(3) A PÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint:

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasznátú építmények elhelyezésére szolgál.
b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
c) A szabályozási tervlap az egyes telkeken belül az egyes építési helyekre eltérő, kizárólagos használatot is rögzíthet.

(4) A PÉSZ 9.§ (8) bekezdése szerint:

Különleges zónákon belül nem helyezhető el nagyhatótávolságú katonai radar.

Építés - zónacsoportok

(1) A telek az vegyes építési karakter zónába esik.
(2) A telken a PÉSZ 26.§ (1)-(8) bekezdések előírásait kell alkalmazni, melyek az alábbiak:

(1) A zónába az előzőekben nem besorolható - általában szabadon álló-telepszerű, kivételesen zárt sorú-keretes, zárt sorú általános, ill. szabadon álló általános beépítési móddal beépített, ill. beépíthető kialakult, ill. nem kialakult területek tartoznak.

(2) Nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési zónában, új épület építése esetén, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik – zárt sorú általános vagy zárt sorú keretes beépítési módot, valamint a gazdasági zónát (ahol az előkertben porta funkciójú épület létesíthető) kivéve – legalább 5,0 m előkert létesítése kötelező.

(3) A központi települési területre eső valamennyi és a nem központi települési területre eső 900 m², ill. annál kisebb telek esetében

a) beépített telken, új rendeltetési egység létrehozásánál a használatbavételi engedély,

b) beépítetlen telken az építési engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Nem központi települési területre eső 900 m²-nél nagyobb telkek esetén – kivéve a a hidrogeológiai és nyílt karszt terület védőzónáját - közműves szennyvízelvezetés kiépítéséig a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a zárt szennyvíztároló megépítése.

(6) A zónába eső meglévő lakótelepeken a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalakkal ill. építési övezethatárral határolt területre kell értelmezni az építési te-lekre vonatkozó építési előírásokat. Az így lehatárolt területen

a) építési telket alakítani csak telekalakítási terv alapján lehet. Az úszótelek önmagában nem, csak az őt befogadó tömbtelek részeként tekinthető építési teleknek;

b) további építési telek csak akkor alakítható ki, ha az építési zóna zöldfelületi fedettségére vonatkozó előírások, valamint a parkolók kialakítására vonatkozó szabályok teljesíthetők, mind az újonnan kialakuló, mind a visszamaradó telke-ken;

d) melléképületek csak a térszín alatt, valamint az úszótelkeken kívül helyezhetők el, és csak az esetben, ha az előírt zöldfelületi fedettség biztosítható.

(8) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel és közterületi kiállással), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő. Elhelyezhető még szobor, temetőben szórókút, kolombárium tartófal.

Építés	-	kialakult/	nem	kialakult
(1)		A telkek nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónába tartozik.		
(2))A	telken a PÉSZ 17.§ ÉS 19.§ előírásait kell alkalmazni		
(3)	A	PÉSZ	17.§	előírásai:

(1) A 16. § (1) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt még nem, vagy jellemzően nem beépített vagy átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és zöldfelület fedettség mértékét, az újonnan elhelyezendő építményekkel kapcsolatos előírásokat – beépítési módot, építménymagasságot – az 17.§ 1.-3. sz. táblázatok értékei szerint kell meghatározni.

(4)	A	PÉSZ	19.§	előírásai:
-----	---	------	------	------------

(1) Ha a telkek jelenlegi jellemzői az építési zóna előírásainak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt

szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.

a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége az övezeti előírást meghaladja, akkor a meglévő tetőtér beépíthető. Az új tetőszerkezet legfeljebb a meglévő építmény építménymagasságának 1,0 m-rel történő megemeléssel létesíthető a megengedett építménymagasság értékén belül.

b) A zónaelőírás szerinti telekméret – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi, valamint magánút és telekhatár-rendezést kivéve – tovább nem csökkenthető. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók, a telek beépíthető. A telekalakítás során a telekalakításról szóló rendeletet kell alkalmazni.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az egyéb országos és helyi építési előírások betartása mellett. Ha az építési hely szélessége 6,0 m-nél kevesebb, akkor a beépítési módot az illeszkedés szabályai alapján kell meghatározni.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

Építés - beépítési mód, telekméret
 (1) A beépítési mód és telekterület a PÉSZ 17.§ 1/a,b sz. táblázata szerint

--beépítési mód: szabadonálló-telepszerű
 --a telekméretetek újonnan az adottságtól függően alakíthatók ki

Építés - beépítettség

(1) A beépítettség a PÉSZ 17.§ 2/a,b táblázata szerint:

--a beépítettség legfeljebb 20%.

--a zöldfelületi fedettség legalább 65%.

--ha a telek saroktelek kisvárosias lakózónába tartozik és a telek beépítési módja zártos (általános és keretes) a táblázat szerinti beépítettség további 20%-kal növelhető. Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg lakózóna esetén a 80%-ot.

--ha az építési övezet gazdasági vagy különleges kereskedelmi területbe tartozik a zöldfelület 5%-kal csökkenthető.

--a belvárosi (1), és zárt városi (2) építési zónák kivételével a táblázatban előírt zöldfelületi fedettség betartása mellett, telken belül a lakásonkénti legalább 20 m² zöldfelületi normát is biztosítani kell.

--a településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás esetében, ha 50%-nál nagyobb mértékben csak lakások épülnek - közösségi létesítmények nélkül -, legalább 10 m² zöldfelületet kell lakásonként biztosítani.

Építés - építménymagasság

(1) Az építménymagasság a PÉSZ 17.§ 3/a,b táblázata szerint

--a telken elhelyezhető új, ill. bővítéssel kialakuló építmény magassága legfeljebb 10,0 m, legalább 6,0 m.
 --szabadonálló-telepszerű beépítési mód esetén csak a felső értékre vonatkozó kikötést kell megtartani.

Építés - **általános**
 (1) Az építési zónák közös előírásai a PÉSZ 27.§ szerint:

(1) Beépítésre szánt területeken belül:
 a) ha a szabályozási vonal meglévő - nem lakófunkciójú - épületen halad keresztül, a meglévő építmény biztonságos használatához szükséges építési-szerelési munkálatok végezhetőek,
 b) a szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépület felújítható, bővíthető. A bővített épületrész közlekedési célú közterületbe és a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet,
 c) amennyiben a meglévő épületet, lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási vonaltól mért előkerti méretet figyelembe véve kell az építési helyet (a közterület felé eső építési határvonalát) meghatározni.

(2) Az (1) bekezdés a) – c) pontjában meghatározott esetekben, vagy ha a tervezett szabályozási vonal nem érint meglévő épületet, akkor az építési engedély feltétele, hogy a telek rendezett legyen. Rendezettnek kell tekinteni egy telket, ha a szabályozási vonallal jelölt közterületek kialakítása még nem történt meg, de a tervezett építési munka az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál a szabályozási vonalat figyelembe veszi, továbbá a telek beépítettségére és zöldfelületi fedettségére vonatkozó mutatószámokat úgy tartja be, hogy azok a közterület számára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Ebben az esetben kerítés, támfal csak a szabályozási vonalon építhető.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül a közút tulajdonosának tulajdonába adja, és a felajánlását az elfogadja,
 a) akkor az építési telkek beépítettsége az alábbi képlet szerint számítható. A telek megengedett beépítettsége= $(\% \times T_c)/T_k$, ahol
 % = az övezetre érvényes, szabályozási tervlapon szereplő beépítési százalék

T_c = eredeti, telekmegosztás előtti telekterület m²-ben
 T_k = tervezett szabályozási vonal szerint rendezett telekterület m²-ben
 b) akkor az építési telek megosztásánál a figyelembe vehető legkisebb telekméret az alábbi képlet szerint számítható A telek megosztásánál figyelem bevehető legkisebb telekterület= $(t_m \times T_k)/T_c$ Ahol
 t_m = a szabályozási tervlapon szereplő legkisebb telekterület m²-ben
 T_c = eredeti, telekmegosztás előtti telekterület m²-ben
 T_k = kialakult, telekmegosztás utáni telekterület m²-ben

(4) Az országos előírásoktól eltérő hátsókert területeken az alábbi előírásokat kell alkalmazni:

b) Az OTÉK hátsókertekre vonatkozó előírásait kell betartani, azzal a kivétellel, hogy a meglévő épületek felújíthatók, ill. legfeljebb 40 m²-el bővíthetők.

c) E területekre eső telkek közlekedési célú megközelítésére a - (18) bekezdésben előírt feltétel fennállása esetén - újonnan teleknyél, ill. magánút csak akkor alakítható ki, ha a telkek rendelkezik a szabályozási terven jelölt országos előírásoktól eltérő hátsókert területen kívüli, épület elhelyezésére alkalmas területtel, amely az építési előírásoknak megfelelően beépíthető.

d) A közúttal, vagy magánúttal már megközelíthető telkek, ill nyeles telkek a jelen bekezdés a) pontja előírásának megtartásával beépíthetők, és a tervezett épület elhelyezhető a szabályozási terven jelölt országos előírásoktól eltérő hátsókerten belül is, ha a telkeknek nincs akkora jelen korlátozástól mentes területe, amelyen a megengedett beépítési %-nak megfelelő nagyságú épület elfér. Ez esetben a hátsó- és oldalkerteket az országos előírások figyelembevételével kell kialakítani.

e) Amennyiben az építési telken az általános szabálytól eltérő (nagyobb) hátsókert területe a 3000 m²-t meghaladja, azon egy max. 150 m² alapterületű egyalakásos lakóépület elhelyezhető. Az építménymagasság max. 4,5 méter lehet.

(5) A lakó, gazdasági, különleges zónák építési telkein terepszint alatti építményei csak az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a támfal-garázst, mely az előkertben is elhelyezhető.

(6) A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál a 23. sz. melléklet szerint vehetők figyelembe.

(7) Az egyes zónákban előírt legnagyobb építménymagasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatmagasságánál nem léphető túl. Az építési hatóság az utcakép harmonikus alakítása érdekében, a Tervtanács ajánlására az illeszkedés szabályait alkalmazva az előírástól eltérhet.

(8) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a) az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, ill. hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 m magasság felett közterületi járda, vagy zöldfelület fölé legfeljebb 1,5 m-re, és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20 mértékéig nyúlhat be;

b) épületrész kinyúlása közterületi járda vagy zöldfelület fölé – kivéve az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt – 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, 12-20 m közötti szélességű utcákon legfeljebb 0,6 méter, míg a 20 m-nél szélesebb utcában legfeljebb 0,9 méter lehet. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át;

d) reklámfelületek, reklámhordozók és hirdetések csak akkor és úgy

helyezhetők el, ha azok az épület(ek) építészeti karakterét nem változtatják meg.

(9) Zártsorú (általános és keretes) beépítés esetén

a) Az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza a belvárosi és a zárt építési zónákban 30,0 méternél nagyobb nem lehet, és nem lépheti túl az építési helyet.

b) a második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt alsó értéket nem éri el;

c) ha a telek sarok elhelyezkedésű és kisvárosias lakózónába tartozik a telek beépítettsége (a kódként megjelölt beépítési %) további 20%-kal növelhető. A megnövelt beépíttség azonban ez esetben sem haladhatja meg a 80%-ot.

(10) Nem zártsorú építési mód szerint elhelyezett épület vetületi hossza lakóépület esetén – az építési hely előkert felőli határától mért – legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.

(11) Az egyes építési zónákban a beépíttség mértéke saroktelken történő, új lakóépület elhelyezése, ill. 25 m² beépített területet meghaladó lakóépület-bővítés esetén

a) belvárosi, városi zárt, társasházias karakterű építési zónákban 75%-nál

b) hegyoldali-kertes, szabályos-kertes és átalakuló-falusias karakterű építési zónákban 40%-nál több nem lehet. E rendelkezés szempontjából az számít lakóépületnek, amelyben legalább egy lakás kialakításra kerül.

(12) A 25 m vagy annál kisebb telekmélységű telkeknél a hátsókert méreteket nem kell megtartani.

(13) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik – kivéve a hegyoldali és a vegyes építési zónákba sorolt telkek közterület felőli határát – kötelező építési határvonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével a) a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet, b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési határvonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(14) Az építési engedélyezési tervekhez készítendő helyszínrajznak (1:500-as vagy 1:200-as méretarányban) tartalmaznia kell a tervezett tereprendezési és kertépítészeti megoldást.

(15) Melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagasság legfeljebb 5,0 m lehet.

(16) Íves tetőnél a gerincmagasságnak az íves felület felső érintő síkjának (átlag) magasságát kell tekinteni.

(17) Tetőtérben kettőnél több szintes lakás, továbbá tetőtér második szintjén önálló lakás nem alakítható ki.

(18) Újonnan nyeles telek - kivéve ha a terepadottságok indokolják - nem

alakítható ki. Terepadottságok akkor indokolják nyeles telek kialakítását, ha a telek csak 15%-nál meredekebb köz, vagy magánúttal lenne megközelíthető.

(19) Az építési hatóság az építési zóna kódjai szerinti teleknagyság előírástól telekmegosztás ill. telekhatár rendezés engedélyezése lejtős terep esetén a -3% mértékéig eltérhet, ha az adottságok azt szükségessé teszik.

(20) Ideiglenes kerítés kivételével kerítés a közterület szabályozással érintett telkeknél a szabályozási vonalon építhető.

(21) A Magyarország címerének és zászlajának használatáról, valamint állami kitüntetéseiről szóló 2011. évi CCII. törvényben meghatározott középületek közterületről feltároló homlokzatán, vagy közterületről látható homlokzata előtt zászlótartó rúd elhelyezhetőségét biztosítani kell.

(22) A rendeltetésből adódó gépjármű elhelyezéshez szükséges tereprendezés végezhető az építési helyen kívül úgy, hogy a létrehozott terepszint a telekhatár mentén a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjétől nem térhet el.

(2) A parkoló-létesítési kötelezettségek, a normától való eltérés szabályai a PÉSZ 34/A § szerint:

(1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt – a 34/A. §-ban és a 34/C. § (1) bekezdésben meghatározott kivétellel – az OTÉK 4. számú mellékletében rögzített norma szerint kell kiszámítani és kialakításukat – a 34/B. és 34/F. §-ban meghatározott esetek kivételével – az igényt keltő építmény telkén kell biztosítani.

(2) Az építmények rendeltetészerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról szóló OTÉK 4. számú melléklet 1., 4., 5., 9. pontja helyett az alábbiakat kell figyelembe venni: Egy személygépkocsi elhelyezési igényével kell számolni a) minden lakás és üdülő után, b) a vendéglátó egység fogyasztóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 5 m², e fölött minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz és kerthelység területét is), c) alap- és középfokú nevelési oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alap- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 0-200 m²-ig minden megkezdett 20 m², e fölött minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után, d) igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek főhelységeinek 0-200 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

(3) Az egy építési telken lévő létesítmények után számolt parkolási igény csökkenthető az ugyanazon a telken lévő lakást szolgáló azon parkolók 20 %-ával, amelyek a telken lévő többi létesítményt használók számára hozzáférhető parkolóban, vagy teremgarázsban vannak.

(3) A parkoló-létesítési kötelezettségek, a telken kívüli parkoló-létesítés szabályai a PÉSZ 34/B § szerint:

(1) A szükséges parkolók telken belüli létesítésétől kizárólag akkor lehet eltekinteni, ha

a) a gépkocsival a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető, vagy

b) a telek megközelítése kizárólag meglévő, vagy tervezett fokozottan korlátozott forgalmú övezet felől lenne lehetséges, vagy

c) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az a parkolók kialakítását nem teszi lehetővé, vagy

d) a telken meglévő értékes növényzet (pl.: védett fa) miatt az épületen kívüli parkoló, vagy mélygarázs építése jelentős növénykárral járna, vagy

e) a telek megközelítésére szolgáló közforgalom céljára átadott magánúton a parkolási igény kielégíthető, vagy

f) a telken meglévő és megmaradó épület, épületrész műszaki jellemzői nem teszik lehetővé a parkolók kialakítását, vagy

g) a telek fizikai, geológiai adottságai nem teszik lehetővé a parkolók kialakítását.

(2) A parkolók telken kívüli létesíthetőségét biztosító (1) bekezdés szerinti esetekben az építtető köteles a szükséges parkolók telken nem elhelyezhető részét telken kívül létesíteni.

(3) Az építtető a telken kívüli parkoló létesítési kötelezettségét az építési telek határától légvonalban mért 500 méteren belül

a) más telken parkolóban, parkolóházban vagy

b) a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával teljesítheti, az OTÉK 42. § (10) bekezdésében foglalt kivételével.

(4) Ha az építtető a szükséges parkolót a (3) bekezdés a) pontja alapján a telkén kívül létesíti vagy megveszi, parkolólétesítéssel, vagy -vétellel érintett ingatlan vonatkozásában igazolnia kell rendelkezési jogosultságát, továbbá az erre az ingatlanra készített parkolási mérleget, mely bemutatja, hogy a telekre vonatkozó parkolási igény ki van elégítve.

(5) A (3) bekezdés b) pontja alapján létesítendő parkolók kialakításához az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása szükséges.

(6) A (3) bekezdés szerinti parkoló létesítés esetén alkalmazni kell a 34/E. §-ban foglalt kielégítetlen parkolóigény elépítésének tilalmát.

(4) A parkoló-létesítési kötelezettségek, a parkolási zónák külön szabályai a PÉSZ 34/C § szerint:

(1) A 26. mellékletben lehatárolt védett hiányzónában és a hiányzónában a parkolóhely-igényt a 27. mellékletben meghatározott feltételek és mértékek figyelembe vételével kell meghatározni.

(2) A 27. melléklet 4. sorában leírt kötelezettség betarthatósága érdekében telken kívüli parkoló-létesítési kötelezettség is alkalmazható az OTÉK 42. § (10)

bekezdésében	foglaltak	kivételével.
--------------	-----------	--------------

(5) A parkoló-létesítési kötelezettségek, a többletparkoló -létesítési kötelezettség szabályai a PÉSZ 34/D § szerint:

(1) A szabályozási tervlapon jelölt területeket, telkeket többletparkoló-létesítési kötelezettség terheli. Ha egy jelölés több közvetlenül szomszédos telket érint, a telkenkénti kötelezettséget a telkek nagyságának arányában kell kielégíteni.

(2) Az építendő abban az esetben mentesülhet az építési telken történő többletparkoló-létesítési kötelezettség alól, amennyiben a közvetlenül szomszédos telkek tulajdonosaival való megegyezés hiányában a többletparkoló-igény nem valósítható meg. Ebben az esetben a többletparkoló-építési kötelezettséget e rendelet 34/B. § (3) bekezdése szerint teljesítheti az OTÉK 42. § (10) bekezdésében foglaltak kivételével.

(3) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettség nem változtatja meg a területek, telkek szabályozási terv szerinti besorolását.

(4) Az épülettel nem beépíthető területen előírt parkolószámot a térszín alatt kell megvalósítani.

(5) Az előírt többletparkoló létesítéséhez szükséges telekterület nem építhető be, annak területe a zöldfelület számítása során csak a (2) bekezdésben foglaltak teljesülése esetén számítható be.

(6) A parkoló-létesítési kötelezettségek, a meglévő kielégítettlen parkoló-igény kielégítéséhez szükséges terület beépítésének tilalma a PÉSZ 34/E § szerint:

(1) A már meglévő épületeknek a parkolási igény növekedésével járó bővítése, átalakítása és a már beépített telken új épület létesítése csak akkor lehetséges, ha az lehetővé teszi a meglévő és az újonnan keletkező parkolási igény együttes kielégítését azzal, hogy megépíteni csak a bővítmény, vagy az új épülethez szükséges parkolókat kell.

(2) Az újonnan keletkező parkolási igény kielégítése csak a 34/B. §-a szerint történhet.

(3) A parkolóhiány pótlására biztosított terület nem vehető figyelembe zöldfelületként a zöldfelületi arány számításakor.

(7) A parkoló-létesítési kötelezettségek, a a parkolási csúccsal jellemezhető intézmények igényeinek kielégítésének szabályai a PÉSZ 34/F § szerint:

(1) A parkolási csúccsal jellemezhető intézményeknél ideiglenes parkolóként alakítható ki a parkolók azon része, amelyet egy évben belül 50 napnál hosszabb időtartamra nem használnak. Az ideiglenes parkolóhelyek száma nem haladhatja meg a tényleges parkolási igény 50 %-át. A parkolási csúccsal jellemezhető intézmények parkolási szükséglete telken kívül is kielégíthető a 34/B. § (3) – (4) bekezdésének figyelembe vételével.

(2) Az ideiglenes parkolót vízáteresztő burkolattal, vagy gyepráccsal kell ellátni. Területe a zöldfelületi arány számítása során zöldfelületként figyelembe vehető.
(3) Az egymástól legfeljebb légvonalban 500 méter távolságban lévő és a tervezett nem lakó funkciójú külön időben használt intézmények közforgalom előtt megnyitott összes parkoló férőhelyeinek a számításnál figyelembe vett legnagyobb parkolási igényű létesítmény igényét kell kielégítenie.”

Zaj- és rezgésvédelem

Levegőtisztaság-védelem

A terület levegőtisztaság-védelmi zónába esik. A PÉSZ 29.§ előírásai szerint:

(1) A levegőtisztaság-védelmi területek lehatárolását a 5. sz. zóna tervlap melléklet tünteti fel. A zónaelőírásokon túl a vonatkozó helyi és országos érvényű jogszabályok előírásai is betartandók.

(2) I. Védett zóna: Ebben a zónában csak a helyi emisszióval nem járó fűtő- és hőtermelő berendezés létesíthető. Abban az esetben, ha a felelős tervező nyilatkozata alapján műszakilag nem kivitelezhető, olyan fűtési és hőtermelő módok alkalmazhatók: a) amelyek földgázt, vagy PB- gázt használnak fel, b) vagy vegyes tüzelésű berendezés, ha az rendelkezik a gyártó által beépített szilárd finom porok leválasztására alkalmas leválasztó berendezéssel, vagy a technológiája olyan, hogy a kialakításánál fogva annak PM10 emissziója azonos nagyságrendű, a leválasztó berendezéssel ellátott berendezés PM10 emissziójával.

(3)

Sajátos	II. általános	Egyéb előírások	I. zóna:
---------	---------------	-----------------	----------

(1) A teleken a PÉSZ 39.§ (17) bekezdés sajátos előírásait is érvényesíteni kell. Azonos előírás témakörben mindig a sajátos meghatározást kell alkalmazni.

(2) A PÉSZ 39§ (17) bekezdés előírása az alábbi:

A szabályozási terven jelölt, kialakult használati jogot figyelembe vevő telekalakítás engedélyezhető. A szabályozási tervtől eltérő telekalakítás csak az építési zóna vonatkozó előírásainak betartásával engedélyezhető.

Telek adatok:

Területi besorolás: Ki-Szálláshely szolgáltatás

Védettség: -

Beépített terület: 2640 m²

Maximális beépíthetőség: 6263 m²

A Pécsi Kemping az utóbbi években forgalmat nem bonyolított le. E területnek más irányú felhasználhatóságát vizsgáltuk meg.

Általános területismertetés:

A terület mérete kb. 3,1 ha, a Bárány út és a Demokrácia u. kereszteződésének DNy-i negyedében terül el. Fő lejtésiránya: D, DNy, Ny. Lejtése: 5%-12%. Magassági elhelyezkedése: 344,5 mBf – 367,5 mBf. A telek minden közművel ellátott, víz, tüzivíz, gáz, csatorna, villany és telefon bekötéssel rendelkezik.

A telken hagyományos és könnyűszerkezetes épületek találhatók. A faházak általában nem téliesíthetők, a hagyományos szerkezetű épületek a kemping kiszolgáló épületeiként –porta, WC, kazánház, vizes blokk, tárolók- épültek. Valamennyi épület romos állapotú.

A telken nagyon értékes fekete fenyő populáció található. A fenyők mellett tölgy a legjelentősebb faj.

Koncepció a szabályozáshoz

A terület szabályozása a Fenyves sorhoz és környékéhez hasonló, mivel a domborzat, a növényzet és az elhelyezkedés is hasonló. A Hunyadi út 89 sz. épületétől (tornyos ház a nagy kanyarban) indul egy nyiladék, mely felfut egészen a Misináig. Ez az É-D irányú nyiladék keresztül metszi a kemping területét is. A kemping telkének e nyiladék a „főutcája”. Ezt szegélyezik egy-egy sorban a fenyők, itt található a közművek gerincvezetéke. A „főutcát”, mint meghatározó tényezőt a kemping területe legfontosabb elemének kell tekinteni. A kemping főutcája É-D irányban kettémetszi e területet. A két terület topográfiailag különböző. E topográfiai különbözőség indokolja a két területegység különböző szabályozottságát.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Korlátozó feltételek

Az előzőekben ismertetett ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlant értékeltük, a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezért felelősséget nem

vállalunk. Nem vizsgáltuk 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, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, felelősségünk 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.) nem vállalunk felelősséget,
- az érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az ingatlanforgalmi érték megállapításának időpontja **2022. október 18.** A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításainkat, 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 attitűdje

Jelen ingatlanforgalmi szakvéleményben az ingatlan forgalmi értékelését végeztük el. Értékelési módszerként a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, valamint az ingatlant fejlesztési területként figyelembe véve a maradványértékelésen alapuló módszert alkalmaztuk. A felhasznált összehasonlító adatok, a saját adatbázisban és az internetes ingatlan adatbázisokban fellelhetők alapján olyan ingatlanok kínálati adatai, melyek hasonló elhelyezkedésű és funkciójú ingatlanokra vonatkoznak. Az adatokat az ingatlan sajátosságainak megfelelően korrigáltuk.

Az értékelés módszere

Az ingatlanok forgalmi 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 2012-ben (Európai Értékelési Szabványok) rögzített metodikának, melyet az EU országok ajánlott szabványként elfogadtak.

Az ingatlan jellegéből adódóan kitüntetett módszernek a maradványértékelés módszert fogadtuk el. Ellenőrző módszerként a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmaztuk.

Piaci érték az EVS 2016 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. ”

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

Maradványértékelés módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. (Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)



OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.

Piaci összehasonlító módszer

**OTVIGA**

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft

7630 Pécs, Edison u. 13.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS				
Megbízó:	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata			
Szakértő Cég megnevezése:	OTVIGA Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft (7630 Pécs, Edison u. 13.)			
Megbízás kelte:	2022.10.18	Szemle időpontja:	2021.11.08	
Értékelést készítette:	Györkös József ügyvezető igazgató	Értékelés időpontja:	2022.10.18	
Ingatlan címe:	Pécs, belterület 24034 hrsz	Helyrajzi szám:	24034	
Ingatlan megnevezése:	telekhányad	Értékelt alapterület:	31317	m2
Ingatlan bemutatása, jellemzői:	A Pécsi Kemping az utóbbi években egyre kisebb forgalmat bonyolít le. E területnek más irányú felhasználhatóságát vizsgáltuk meg. A terület mérete kb. 3,1 ha, a Bárány út és a Demokrácia u. kereszteződésének DNY-i negyedében terül el. Fő lejtésiránya: D, DNY, NY. Lejtése: 5%-12%. Magassági elhelyezkedése: 344,5 mBf – 367,5 mBf. A telek minden közművel ellátott, víz, tüzivíz, gáz, csatorna, villany és telefon bekötéssel rendelkezik. A telken hagyományos és könnyűszerkezetes épületek találhatóak. A faházak általában nem télieshetőek, a hagyományos szerkezetű épületek a kemping kiszolgáló épületeiként –porta, WC, kazánház, vizes blokk, tárolók épültek.			
Értéket befolyásoló tényezők	elhelyezkedés, építési szabályozás			
Értékelés célja	forgalmi érték meghatározás			
Értékelési módszer	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító		
Összehasonlító szempont		1. Összehasonlító	2. Összehasonlító	3. Összehasonlító
Cím	Pécs, belterület 24034 hrsz	Pécs, Varjú dűlő	Pécs, Rezeda dűlő	Pécs, Tettye
Kiinduló alapadatok				
Információ forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Információ dátuma		2022.10.18	2022.10.18	2022.10.18
Ingatlan jellege		építési telek lakó	építési telek lakó	építési telek lakó
Alapterület m2	31 317	2 200	2 375	1 119
Eladási ár Ft		78 800 000	59 900 000	27 000 000
Egységár Ft/m2		35 818	25 221	24 129
Összehasonlító adat típusa		kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Korrekciós tényező %		-10	-10	-10
Adás-vétel, ajánlat dátuma		2 022	2 022	2 022
Korrekciós tényező %		0	0	0
Alap egységár	25 692	32 415	22 825	21 836
Értékmódosító tényező		Korrekció %		
Infrastruktúra, közműellátottság				
Fekvés				
Méret				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség				
Fejlesztési lehetőségek		5	5	5
Esztétikai benyomás		-10	-5	-5
Kereslet-kínálat viszonya				
Rendeltetés				
Egyéb: hasznosíthatóság				
Korrigált fajlagos alapár	25 375	31 022	23 051	22 053
Ingatlan piaci értéke - piaci összehasonlító módszerrel				
Korrigált fajlagos alapár:	25 375 Ft/m2			
Hasznos alapterület:	31 317 m2			
Ingatlan piaci értéke:	794 671 513 Ft			
Ingatlan piaci értéke kerekítve:	795 000 000 Ft			
INGATLAN PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKE:		795 000 000 Ft		

Maradványértékelés módszer

Mandulás kemping hasznosítási koncepció			
Hasznosítási koncepció: figyelembevétel telekértéken Ki/szálláshely-szolgáltatás meghagyásával, üdülő-stúdióapartmanok kialakításával fejlesztési területként. Érték kalkuláció maradványértékeléssel.			
Alapadatok			
Telek terület	31317 m ²		
Szabályozás módosítás	Ki/szálláshely szolgáltatás		
Ki-	Szálláshely szolgáltatás		
	Szabadonálló beépítési mód		
	Max. beépíthetőség 20 %		
	Reális beépíthetőség		15%
	Max. épületmagasság 10 m		
Szintszám	2 Alagsor	0 Lakószint	2
Lapostetős, modulház épület			
Átlagos stúdióapartman méret	50 m ²		
Kialakítható apartman	171		
Beépíthető bruttó terület	4 698 m ²		
Beépíthető nettó terület	4 271 m ²		
Parkolói igény	0 db	0 szorzó	
Parkoló nettó területigénye	0 m ²		
Költségek			
Telek ár	795 317 880 Ft	Maradványérték	
Telekalakítás, közmű, bontás	150 000 000 Ft	Becslés	
Építési költségek lakás	2 989 350 000 Ft	350 000 Ft/m ²	
Építési költségek garázs	0 Ft	0 Ft/m ²	
Építési mellékköltségek	134 520 750 Ft		5%
Külső építmények	45 438 120 Ft		2%
Egyéb (tartalék, nem tervezhető)	134 520 750 Ft		5%
Értékesítés költségei	89 680 500 Ft		3,00%
Költségek összesen	3 543 510 120 Ft		
Bevételek			
Értékesítés bevétele (lakás)	5 423 535 000 Ft	635 000 Ft/m ²	
Értékesítés bevétele (garázs)	0 Ft	0 Ft/db	
Bevételek összesen	5 423 535 000 Ft		
Elvárt fejlesztői profit	1 084 707 000 Ft	20%	
ÉRTÉK KALKULÁCIÓ: MARADVÁNYÉRTÉK			
Telekvásárlásra fordítható költség	795 000 000 Ft		
Maradványértékeléssel becsült forgalmi érték: 795.000.000 Ft, azaz Hétszázkilencvenötmillió Forint.			
Megállapított értékek:			

Piaci összehasonlításra alapuló érték:	795.000.000 Ft	0%
Maradványértékelés módszerrel számolt érték:	795.000.000 Ft	100%
Elfogadott ingatlanforgalmi érték:	795.000.000 Ft, azaz: Hétszázkilencvenötmillió Forint	

A megállapított értékek érvényessége

Az értékelési szakvéleményben javasolt értékek 180, azaz száznyolcvan napig érvényesek, ezen időn túlmenően az ingatlanforgalmi értékbecslést aktualizálni kell.

Szakvélemény feletti rendelkezési jog

A szakvélemény csak a megbízási szerződésben meghatározott célra használható fel. Csak egyben egységesen kezelhető, abból részletek külön nem használhatóak fel. A szakvélemény harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.

A felhasznált adatok forrásainak megjelölése

A piaci összehasonlító adatok forrásánál felhasználtuk az OTVIGA Kft., valamint a társ ingatlanközvetítő irodák azon adatbázisait és információit, melyek a korábbi, ilyen típusú ingatlanok értékesítése során megerősítést nyertek. Továbbá felhasználtuk az adott régióra vonatkozó, szaksajtóban és hirdetményekben megjelent nyilvános adatokat

Az értékelést készítette



OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.

OTVIGA Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft. a Magyar Ingatlanszövetség Tagja
Tagjegyzék száma: 233/2001

Értékbecslést készítette:

Györkös József
Okleveles közgazda
Janus Pannonius Tudományegyetem
Közgazdaság Tudományi Kar
Sorszám: 25/1989
EUFIM Ingatlanértékelő
Tanúsítvány száma: 2007/181
Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi
Egyetem Mérnöktovábbképző Intézet
Felsőfokú ingatlan értékbecslő szaktanfolyam
Törzskönyvi szám: 425/47/2000
Képesített ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02
Névjegyzék sorszáma: 208

Nyilatkozat:

Jelen szakvéleményben szereplő állítások a legjobb tudásunk szerint igazak és valóságok. Személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanvagyonhoz. Pártatlanságunkat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés díjazása nincs semmilyen kapcsolatban a megállapított értékkel. Az ingatlanforgalmi értékbecslés tartalmáért és a megállapított értékért felelősséget vállalunk.

Pécs, 2022. október 18.

Györkös József
ügyvezető igazgató

Készült: 1 példányban





OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.

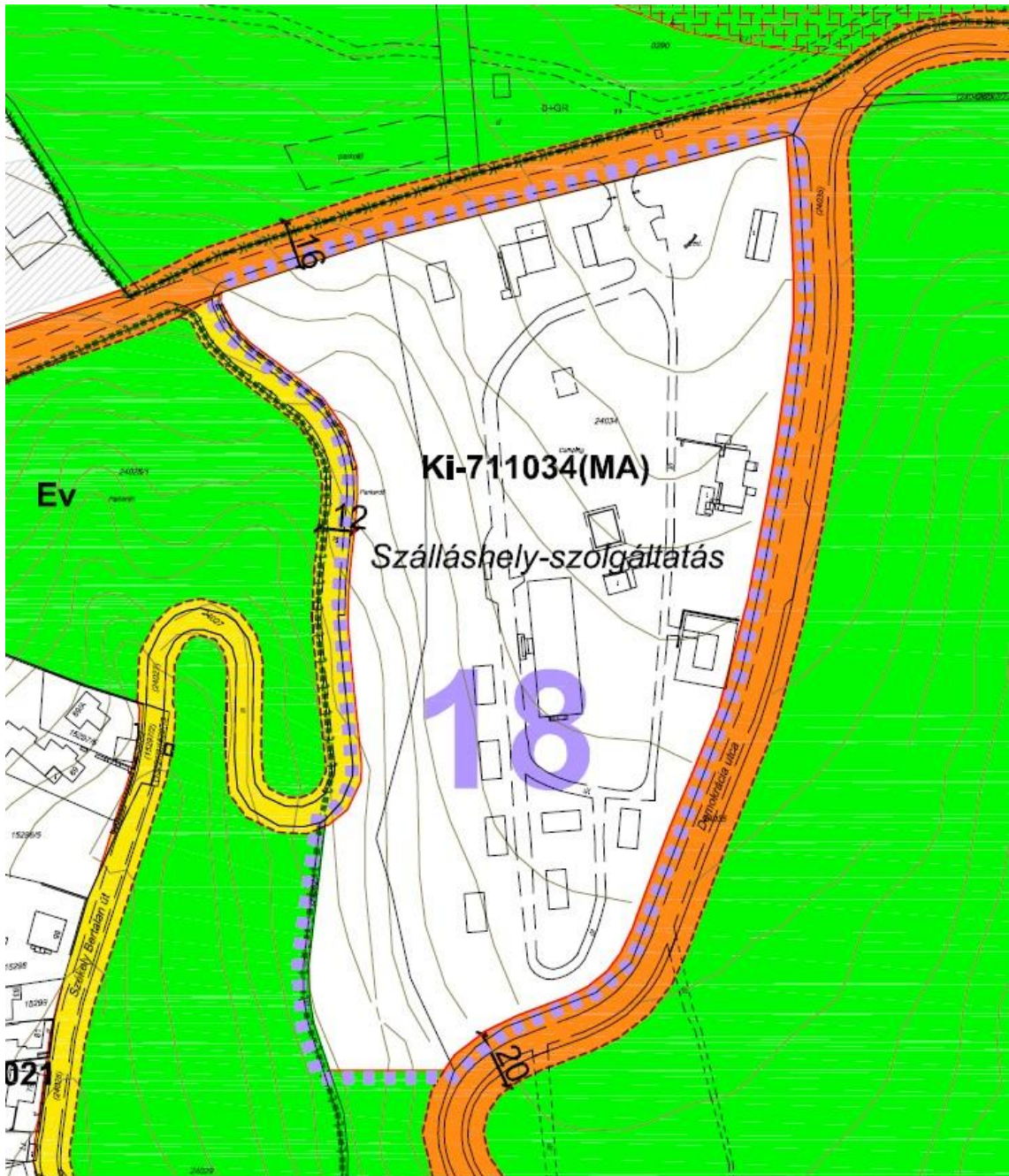
Melléklet

- *Tulajdoni lap*
- *Rendezési terv - részlet*
- *Helyszínrajz*
- *Fotók*
- *Térképek*
- *Összehasonlító adatok*

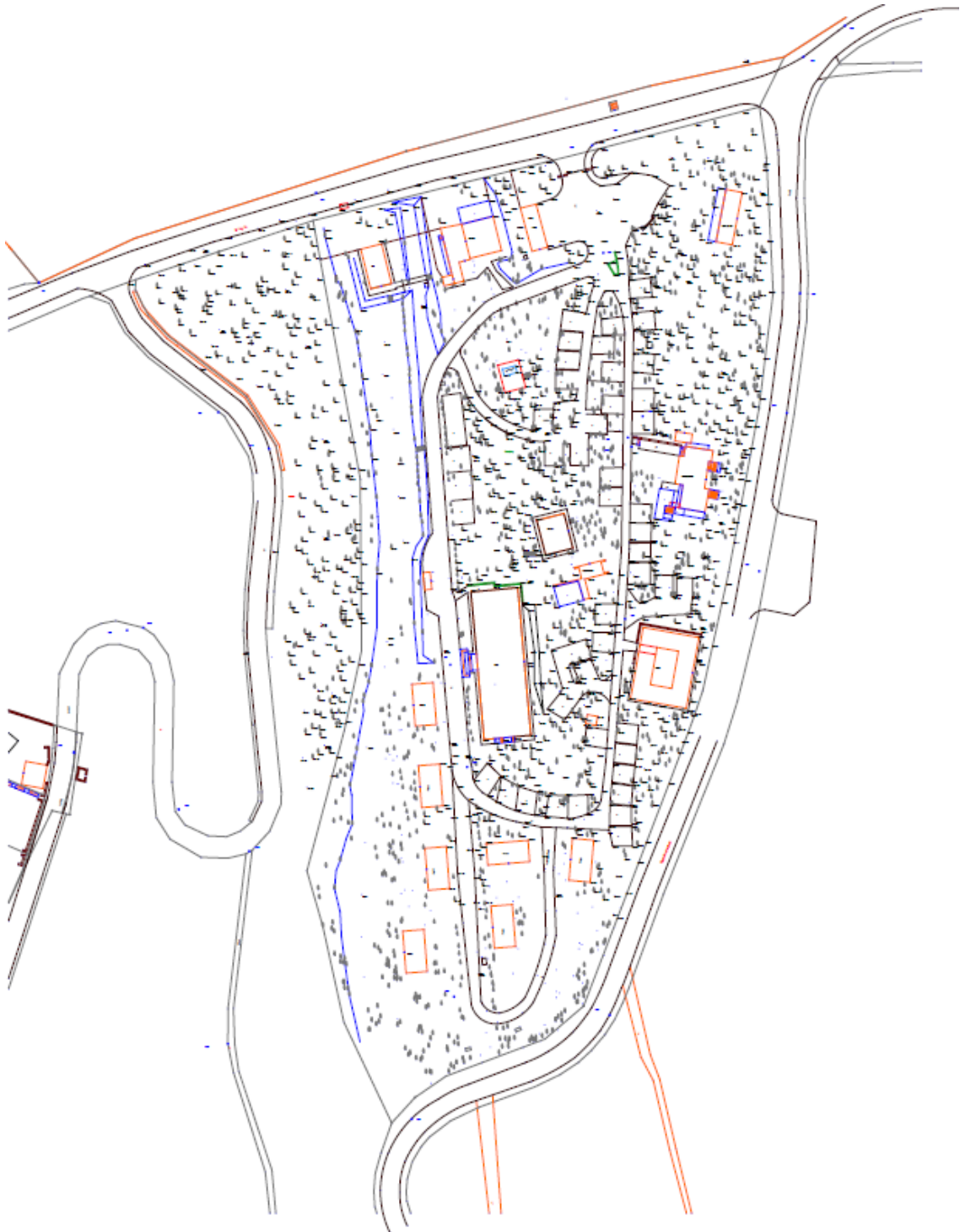
Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	BAMKH Földhivatali Főosztály/Földhivatali Osztály 3. Pécs 7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3.		Oldal: 1/1
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/92353/2022 2022.10.17		
	PÉCS II.KER.		Szektor : 33
	Beltérület	24034 helyrajzi szám	
	I. RÉSZ		
	1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.
	alrészlet adatok	ha m2	k.fill
	művelési ág/művelt megnevezés/	min.o	kat.jöv
			ha m2 k.Fill
	. Kivett kemping és épületei	0	3.3317 0.00
	2. bejegyző határozat: 5995/1983.05.24 Vízvédelmi terület.		
	3. bejegyző határozat: 42051/2008.04.22 Védőterület vízbázis		
	4. bejegyző határozat: 46183/2012.07.24 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület 23/2011.(V.31.) Ör. alapján.		
Nem hiteles tulajdoni lap	II. RÉSZ		
	3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 36398-4/2005.02.24 jogcím: átalakulás tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: kiválás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: AMANDULA SZOLGÁLTATÓ KFT cím: 7621 PÉCS Ferencesek utcája 41. törzsszám: 13410155		
	2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36398-4/2005.02.24 Önálló, szöveges bejegyzés digitalizálásból eredő területi eltérés rendezése.		
	14. bejegyző határozat, érkezési idő: 36272/2/2014.01.30 Vezetékgig A vázrajzot megjelölt nyelvonalnak megfelelően, "Pécs, Belváros városrész KIP közcélú hálózat". jogtul: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRÁNYALÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Belső utca 6/A		
Nem hiteles tulajdoni lap	TULAJDONI LAP VÉGE		
	Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Helyszínrajz



Fotók



környezet, utcakép



környezet, utcakép



környezet



környezet



értékelt terület, bejárat



értékelt terület

Fotók



értékelt terület, romos épület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület, romos épület



értékelt terület, romos épület



értékelt terület, romos épület

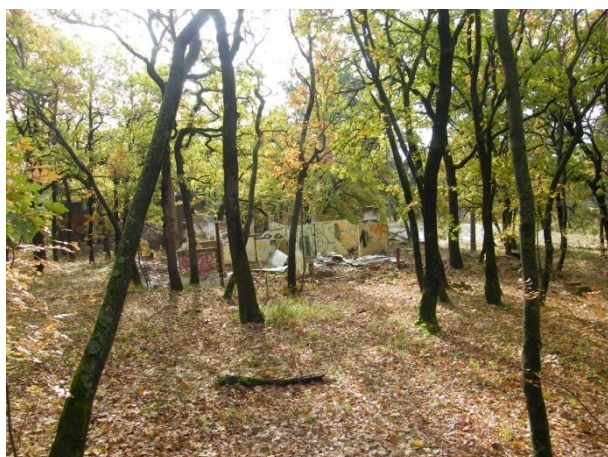
Fotók



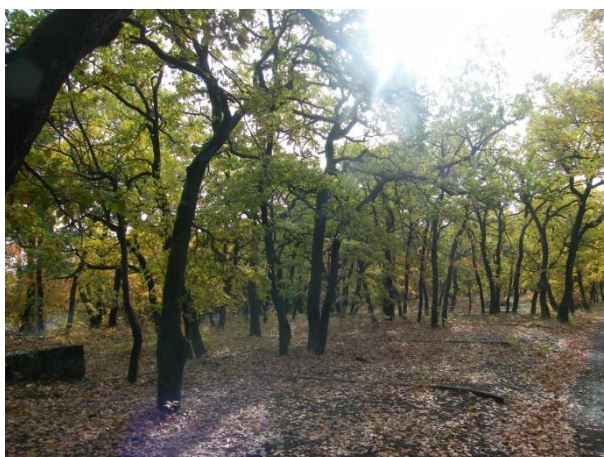
értékelt terület, romos épület



értékelt terület, romos épület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület, romos épület



értékelt terület, romos épület

Fotók



értékelt terület, romos épület



értékelt terület



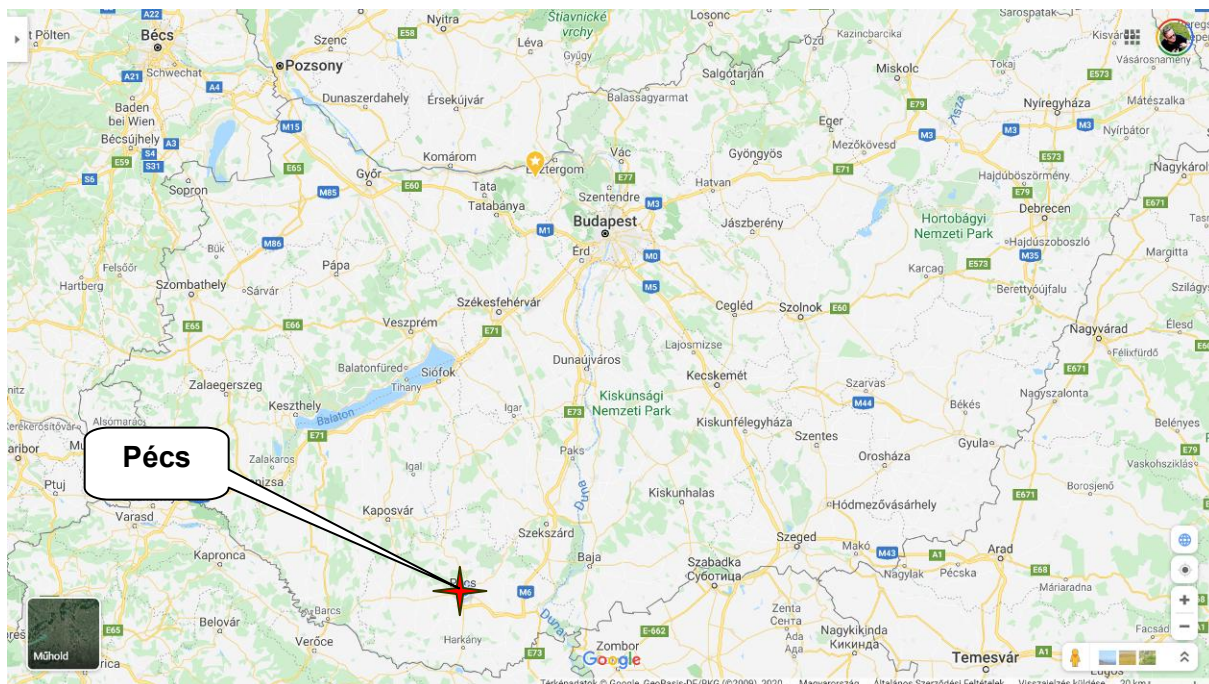
értékelt terület



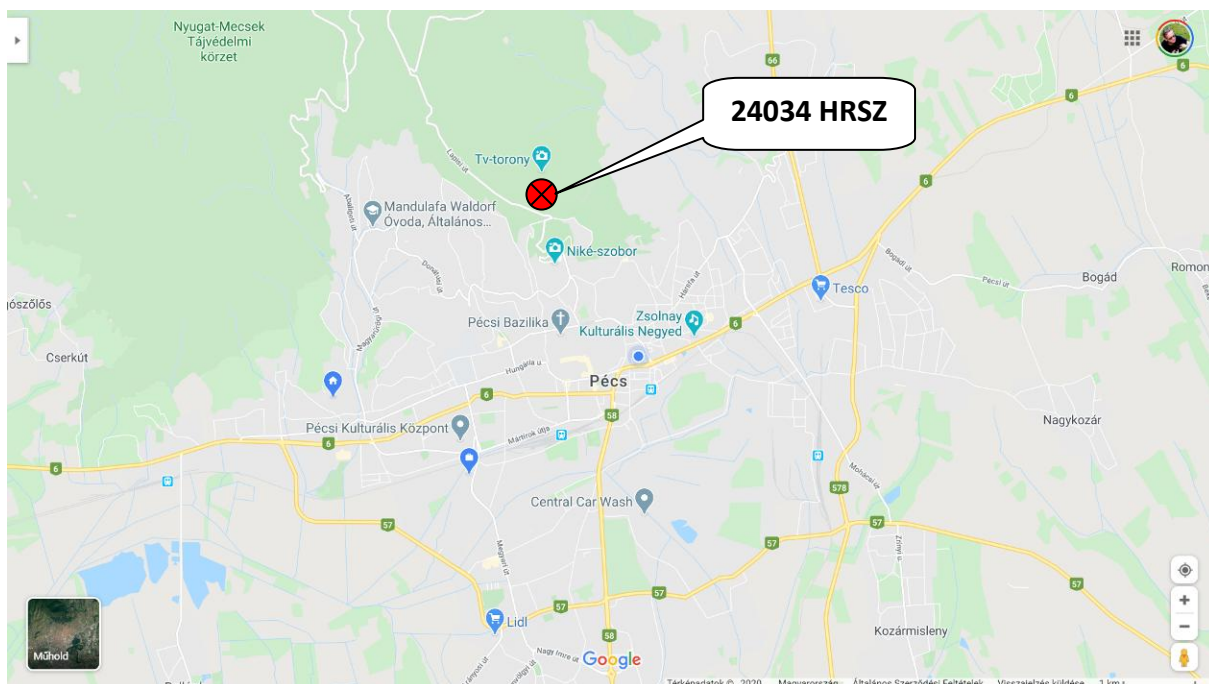
értékelt terület

Térképek

Településtérkép



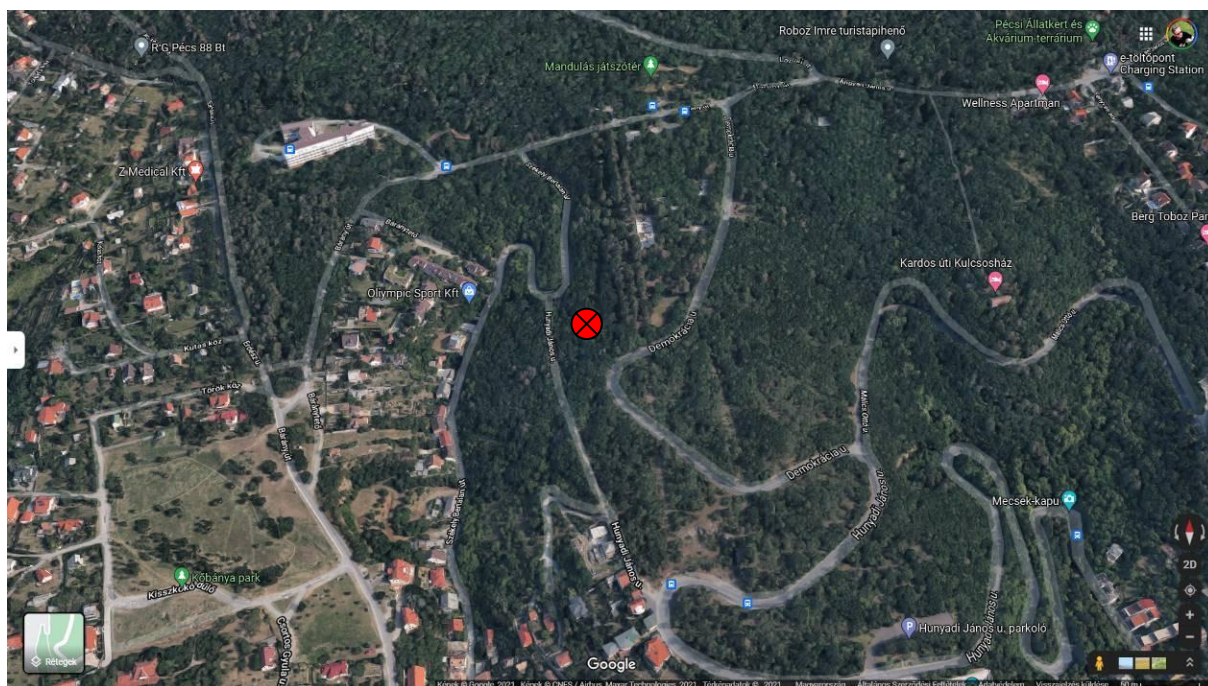
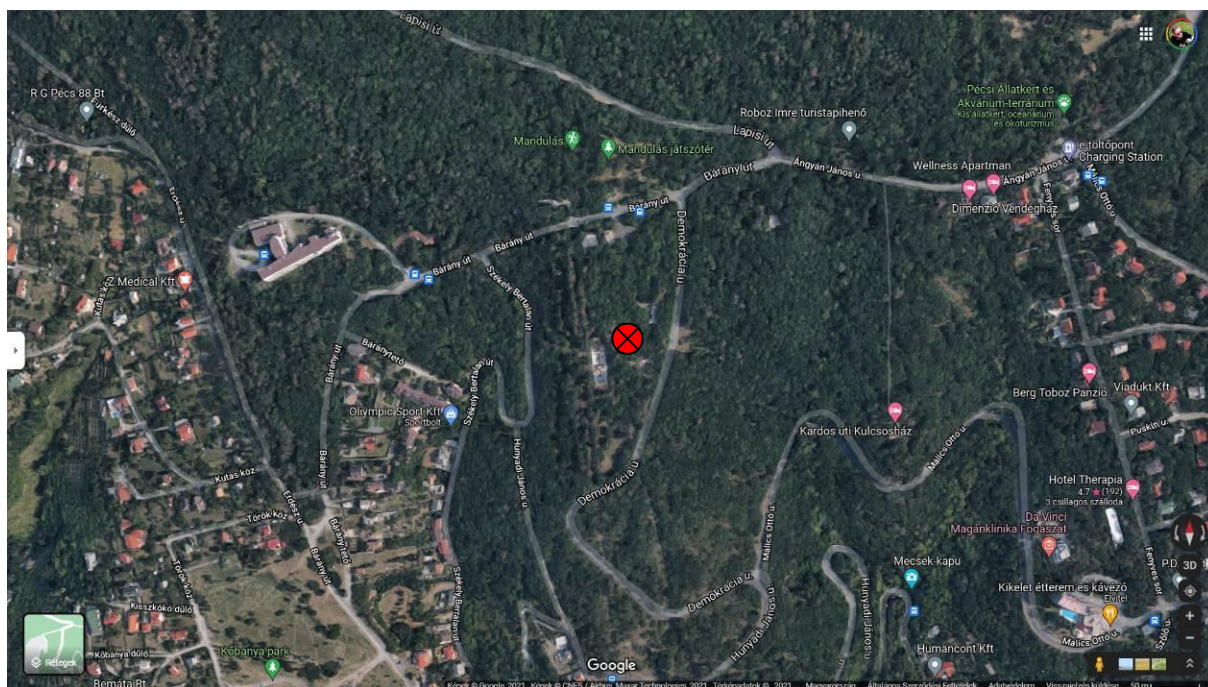
Pécs elhelyezkedése Magyarországon



Az ingatlan elhelyezkedése Pécsen

Térképek

Műholdkép



Összehasonlító adatok



Solar Ingatlan / Ajtonyi

Zita

Solar Ingatlan


+36 20 800 2003


Pécs, Varjú dűlő

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
78,80 millió Ft	2200 m ²

Beépíthetőség	15%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Pécsett a Varjú dűlőben eladó ez a csodálatos panorámával rendelkező, 2200 m²-es, építési telek (fejlesztési terület). Az ingatlanon villany-, víz-, csatorna közmű van, gázvezeték a telek előtt az utcában található.

Megközelítése aszfaltos úton lehetséges, a környék csendes, rendezett.





OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33035502>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Pécs, Rezeda dűlő

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
59,90 millió Ft	2375 m ²

Beépíthetőség	15%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Örök panoráma a város felett!

A város egyik legszebb részén, eladó egy örök panorámás 2375nm-es telek!

A telek két különálló részből tevődik össze, melyet a rendezésnek köszönhetően egybe nyitottak és egy helyrajzi számra helyeztek..

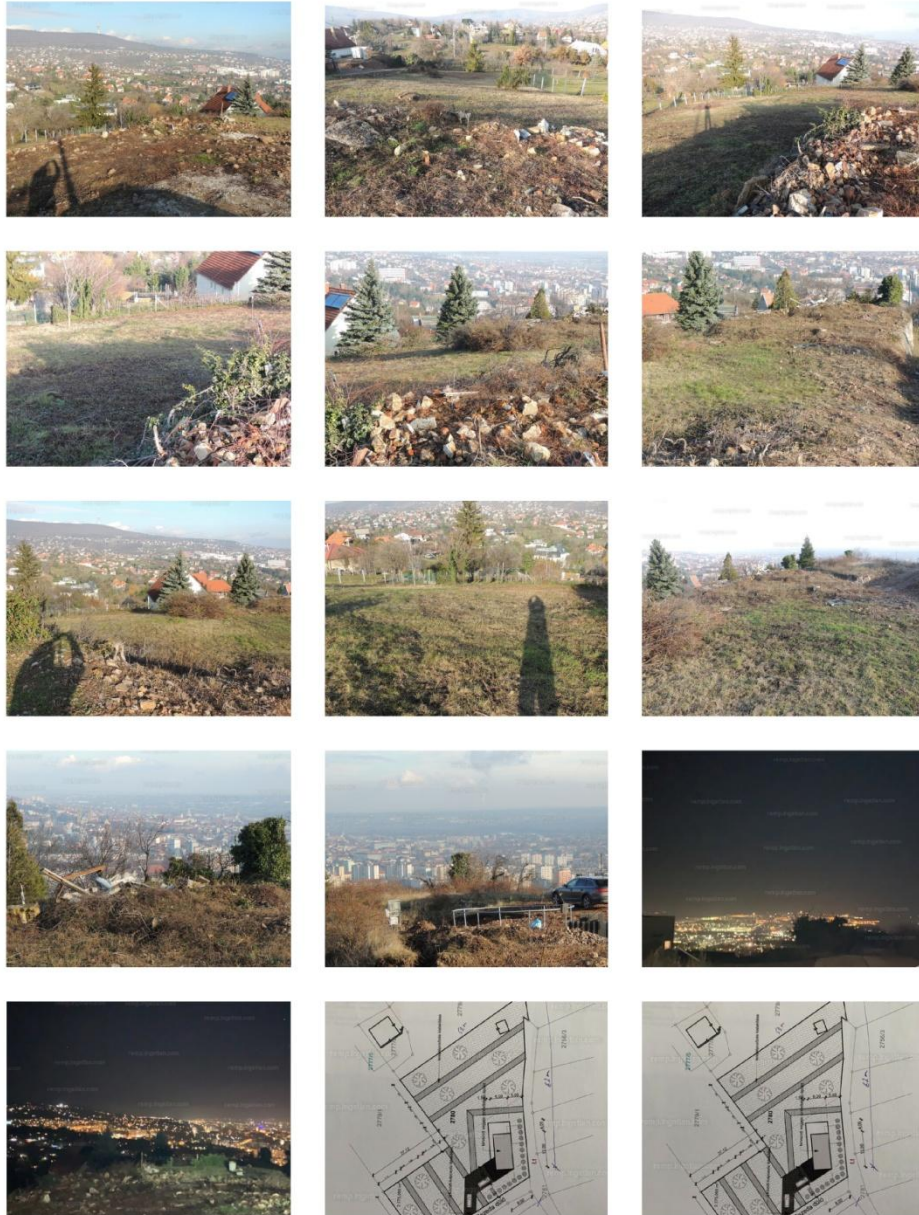
Beépíthetősége 15% kb:356nm-es családi ház, vagy 4 lakásos társasház alakítható ki rajta, de mivel sarki telek 5 méteres előkertetel így növelhető.

A telken dupla víz illetve szennyvíz található, villany a telek mellett közvetlen, gáz pedig a szomszédos utcában.

A telek egy csendes nyugodt kertvárosias zónába helyezkedik el, ezzel teljes nyugalmat biztosítva az új lakójának.

Ajánljuk minden olyan kedves ügyfelünknek ,akik távol a város zajától de mégis központi helyen képzelik el lakhatásukat,illetve befektetőknek is egyaránt..

Ingatlan beszámítás lehetséges!!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján



OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.

(<https://ingatlan.com/31958395>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



 Bengerno Péter
 Régió Centrum
 Ingatlaniroda

+36 20 978 8871


Pécs, Tettye

Eladó lakóövezeti telek

Ár	27 millió Ft	Telekterület	1119 m ²
Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Pécs egyik legfrekvenciáltabb lakóövezetében, a Bagolyvár közelében eladó egy kivételes adottságokkal rendelkező 1119 m²-es örökpanorámás, közműves építési telek 200 méterre a tettyei buszfordulótól. A telek saját útkapcsolattal bír. Az ingatlan 30%-os beépíthetőség figyelembe vétele mellett fejleszthető tovább.

További információkért keressen bizalommal.

ÁR, ÉRTÉK ARÁNYBAN.

JÓ VÉTELI LEHETŐSÉG – HÍVJON !





OTVIGA

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft
7630 Pécs, Edison u. 13.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33181180>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.