

Dr. Schmidt József
igazságügyi ingatlanforgalmi-értékbecslő szakértő, képesített ingatlanvagyon értékelő,
ingatlanforgalmi szakjogász,
Szakértői okl. sz.: 2132/1991., Szakértői eng. sz.: II. 1202-4/1991. lü. szakértői nyilv. sz.: 4902
Ingatlanvagyon értékelő okl. sz.: 12/29/2007., Egyéni vállalkozói ig. sz.: ES 422320

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői

záradék

az OTVIGA Ingatlanközvetítő és Értékbecslő kft. által 2022.10.28. napján készített

alábbi szakvéleményhez:

Ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálás 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641
hrsz. alatti ingatlan PÉSZ módosítás utáni várható forgalmi értékéről,

mely szakvélemény az ugyanebben a tárgyban 2021. 11. 10. napján készített
ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálása
jelen időpontra vonatkozóan.

Előzmények:

A Pécs Megyei Jogú város Önkormányzata megbízásából az OTVIGA kft. 2021. 11. 10. napján ingatlanforgalmi szakvéleményt készített a pécsi 4641 hrsz-u, természetben 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. sz. alatt elhelyezkedő, kivett kórház és két transzformátorház megnevezésű ingatlanról. A szakvéleményt ugyancsak az Önkormányzat megbízásából 2021. 11. 10. napján felülvizsgáltam, s azt igazságügyi szakértői záradékkal láttam el.

Az OTVIGA kft. a fenti szakvéleményről 2022.10.18. napján ugyancsak az Önkormányzat felkérésére aktualizáló szakvéleményt készített, melynek felülvizsgálatára, illetőleg igazságügyi szakértői záradékkal történő ellátására az Önkormányzat ugyancsak a személyemet kérte fel. A munkám elvégzése érdekében a megbízó a tárgyban szakvéleményt elektronikus úton a rendelkezésemre bocsátotta.

A feladat elvégzése érdekében felvettem a kapcsolatot az aktualizáló szakvéleményt kibocsátó kft. ügyvezetőjével, a szakvéleményeket jegyző Györkös József EUFIM ingatlanértékelő, felsőfokú ingatlan értékbecslő, képesített ingatlanvagyon értékelő szakértővel, akivel a tárgyban szakvéleményt áttekintettem..

Ezt követően felülvizsgáltam a szakvéleményt és azt záradékkal láttam el.

A záradékolandó szakvélemény:

- 1.) Ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálás a 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641 hrsz alatti ingatlan PÉSZ módosítás utáni várható forgalmi értékéről.

A szakvélemény aktualizálás a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készült

 1

A szakértő feladata volt az aktualizáló szakvélemény készítése során a Pécs belterületi 4641 hrsz-u, kivett kórház és két transzformátorház megnevezésű, 18201 nm térmértékű ingatlan aktualizált forgalmi értékének megállapítása, továbbá a 4641 hrsz-u ingatlanon belül, külön a klinika épület a hozzá tartozó 2154 nm területtel és külön a megmaradó 16047 nm telekrész, valamint külön a 16047 részterület ugyancsak aktualizált forgalmi értékének meghatározása.

A szakértő által készített szakvélemény érdemben megfelel az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény vonatkozó szakaszaiban előírtaknak, a szakvélemény tartalmazza az alapvetően szükséges formai, valamint a szükséges tartalmi kellékeket.

Az aktualizáló szakvéleménynek is sajátossága, hogy ugyanazon ingatlan tekintetében három különböző értéket tartalmaz, melyek három külön dokumentumban, ún. értéktanúsítványban jelennek meg a dokumentum elején.

Az alkalmazott értékelési módszert az ingatlan és a feladat sajátosságainak megfelelően választotta meg a szakértő, a forgalmi értéket piaci összehasonlító módszerrel, illetőleg a fejlesztési telek vonatkozásában maradványértéken alapuló módszerrel határozta meg.

Figyelembe vette az általa is meghivatkozott jogszabályt, nevezetesen a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározásáról szóló 26/2005. (VIII.11.) PM rendeletben, valamint a 32/2000. (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglaltakat. Ezen túlmenően figyelembe vette az Európai értékelési Szabványok 2016. (EVS 2016.) szabályozásban foglalt előírásokat.

Az aktualizáló szakvélemény részletesen tartalmazza az értékelés tárgyát képező ingatlan leírását, jellemzőinek bemutatását.

Miután a Pécsi Építési Szabályzat tervezett módosítása utáni várható érték meghatározása képezte a szakértő feladatát, figyelemmel volt a Pécsi Építési Szabályzatnak az értékelt ingatlanra és a környezetére vonatkozó tervezett módosításokra.

A szakvéleményben helyesen került alkalmazásra a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer, amely a forgalmi érték meghatározásában elsődlegesként szerepel, a maradványértéken alapuló értékelést ellenőrzési módszerként alkalmazta a szakértő. A szakvélemény közérthetősége érdekében a szakértő bemutatja ezen módszerek alkalmazásának szempontjait.

Az aktualizáló szakvéleményben az ingatlanforgalmi érték megállapításának időpontja **2022. október 18.** Helyesen állapítja meg a szakértő, hogy 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;

A 4641 hrsz-u teljes ingatlan várható piaci értékének meghatározásához az aktualizáló szakvéleményben a szakértő ugyanazon összehasonlító adatokat

alkalmazta mint a 2021. évi szakvéleményben, mely az ingatlan jellegére tekintettel elfogadható. Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési táblázatban felhasznált három adatot az ellenőrizhetőség követelményének eleget téve a szakvélemény mellékletében a szakértő jelen értékelés során is külön bemutatja. A felhasznált összehasonlító adatokat alkalmasnak tartom a forgalmi érték meghatározásához, melyek szakértői mérlegelésen alapuló korrekciójával, a korrekciós tényezők kiválasztásával alakította ki a szakértő a forgalmi értéket. Miután az összehasonlító adatok kínálati adatok, a szakértő azokat az általában alkalmazott gyakorlat szerint – 10 %-os korrekcióval vette alkalmassá az összehasonlítás során való alkalmazásra. A szakértő az aktualizálás során is figyelemmel volt arra, hogy az ingatlan 2018-ban műemléki értéként került nyilvántartásba vételre, s ezt a tényét a várhatóan megnövekvő felújítási, karbantartási költségek miatt forgalmi értéket csökkentő tényezőként – 10 %-os korrekcióval vette figyelembe.

Az aktualizáló szakvéleményben a fennmaradó telekrész forgalmi értékének megállapítása során ugyancsak helyesen alkalmazta a szakértő az összehasonlító adatok megfelelő korrigálásával történő módszert, vonatkozik ez az előzőek szerint történt kiválasztásra, az adatok bemutatására és azok korrekciójára egyaránt. Pozitívan értékelendő, hogy a szakértő ez esetben az előző évihez képest új összehasonlító adatokat alkalmazott. Az összehasonlító adatok jelen esetben is kínálati adatok, melyek kínálati jellegét ez esetben is negatív korrekcióval vette figyelembe a szakértő az általános gyakorlat által alkalmazott mértékben.

Az ellenőrző módszerként alkalmazott maradványértékelés során az aktualizáló szakvéleményben is a korábban kalkulált és a főépületre vonatkozó forgalmi értéket használta fel a szakértő, az óvatos becslés elvének szem előtt tartásával. A telek tervezhető beépítése során a módosítás alatt álló, várhatóan elfogadásra kerülő építési szabályzat előírásai kerültek figyelembe vételre az aktualizáló szakvéleményben is.

A tervezett beépítés melletti építési költségeket a szakirodalmi adatok alapulvételével történő becsléssel határozta meg a szakértő. A várható értékesítési bevételeket a korábbi értékbecslésben alkalmazottak szerint kalkulálta a szakértő az értékesítés összes körülményeire tekintettel, s megítélésem szerint hangsúlyozottan az óvatos becslés követelményei szerint járt el. Ugyanez vonatkozik az elvárt profit meghatározására is.

Az aktualizáló szakvéleményben a beépített ingatlan és a fennmaradó telekrész piaci értékeléssel megállapított PÉSZ módosítás után várható együttes forgalmi értéke gyakorlatilag azonos a teljes ingatlan maradványértékeléssel megállapított PÉSZ módosítás utáni időszakra vonatkozó várható forgalmi értékével, így az óvatos becslés elvének figyelembevételével a szakértő a teljes ingatlan PÉSZ módosítás utáni várható forgalmi értékét

995.500.000,-Ft

azaz Kilencszázkilencvenötmillió-ötszázezer Ft összegben állapította meg.

Az aktualizáló szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszerek formailag és tartalmilag is megfelelnek a hivatkozott jogszabályoknak, s az alkalmazott szakmai gyakorlatnak. A kialakított forgalmi érték azonos a korábbi évben készült szakvéleményben megállapított forgalmi értékkel, s az a jelenlegi piaci viszonyok szerint az értékelt ingatlankategóriában a szakvéleményben foglaltak szerint megfelel az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értékének.

Pécs, 2022. november 22.



dr. Schmidt József
igazságügyi ingatlan-értébecslo szakerto
Nyilvántartási szám: 04902

DR. SCHMIDT JÓZSEF
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
7634 Pécs, Árok dűlő 6. 1/2.
Szakértői nyilvántartási szám: 04902
Adószám: 76307818-1-22
Számlasszám: 5060111-11102096