

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 Pécs, belterület, 24034 hrsz
MANDULÁS KEMPING 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 24034 hrsz-u pécsi 24034 hrsz-u, természetben Pécs, Mandulásban elhelyezkedő, kivett kemping és épületei 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 tárgybani 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 tárgybani szakvéleményt áttekintettem..

Ezt követően felülvizsgáltam a szakvéleményt és azt záradékkal láttam el.

A záradékolandó szakvélemény:

1.) Ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálás a Pécs, belterület, 24034 hrsz alatti, Mandulás kemping megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről

A szakvélemény a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készült.

A szakértő feladata volt a Pécs belterületi 24034 hrsz-u, kivett kemping és épületei megnevezésű, 31317 nm térmértékű ingatlan aktualizáló szakvéleményben foglalt ez évi forgalmi értékének megállapítása.

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.

A szakvéleményben megállapított forgalmi értéket összefoglaló jelentésként a szakvélemény elején található értéktanúsítvány tartalmazza.

Az alkalmazott értékelési módszert az ingatlan és a feladat sajátosságainak megfelelően választotta meg a szakértő, a forgalmi értéket ezen fejleszhető telek vonatkozásában elsődlegesen maradványértéken alapuló módszerrel határozta meg, piaci összehasonlító módszert kontrollként használta.

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.

A szakvéleményben az értékelt terület sajátosságaira, fejleszhető, vagy fejlesztési terület mivoltára tekintettel az elsődleges érték meghatározás a maradványértékelés módszerével történt.

A szakvélemény részletesen tartalmazza az értékelés tárgyát képező ingatlan leírását, részletes jellemzőinek bemutatását.

Miután az értékbecslés tárgya fejleszhető terület, a szakvélemény részét képezi a Pécsi Építési Szabályzatnak az értékelt területre vonatkozó kivonata.

A szakvéleményben helyesen került alkalmazásra a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer, amely a forgalmi érték meghatározásában a maradványelvű értékelés mellett mintegy ellenőrzési módszerként alkalmazta a szakértő. A szakvélemény közérthetősége érdekében a szakértő bemutatja mindkét értékelés módszer alkalmazásának szempontjait.

A maradvány alapú értékelés során a szakértő egy elméletileg lehetséges hasznosítási móddal kalkulált, nevezetesen a telekértéket figyelembe véve a szálláshely szolgáltatás meghagyásával, üdülő és stúdió apartmanok kialakítására szolgáló fejlesztési területként vette figyelembe az ingatlant.

A PÉSZ-ben foglaltak figyelembevételével számolt a beépítési lehetőséggel, tervezett beépítés melletti építési költségek feltehetően szakirodalmi adatok és szakértői tapasztalatok és magas szintű szakismeret alapú vételével becsléssel kerültek meghatározásra.

A mai ár- és piaci viszonyok között az építési költségekkel és a várható eladási árakkal való kalkuláció, illetőleg a becsértékek meghatározása felkészült, tapasztalt szakértők esetében is hordozhat magában némi kockázatot. A várható értékesítési bevételeket az összes körülmény figyelembevételével a jelenlegi piaci tapasztalatok igazolják ugyancsak az óvatos becslés elve mentén. Az elvart profit ugyancsak a jelenlegi piaci tapasztalatok alapján került meghatározásra. A maradványelvű értékelés kockázatai jelentősen mérsékelhetők a szakértő által helyesen alkalmazott kontroll módszerrel, a piaci tapasztalatokon alapuló érték meghatározással.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer során lakóingatlanok létrehozására alkalmas telkeket használt fel összehasonlító adatként, tekintve, hogy az értékelt telekhez közvetlenül hasonlítható adat a környezetben nem található. A szakértő a korábbi szakvéleményének aktualizálását tartalmazó 2022. évi szakvéleményében új, jelenleg aktuális összehasonlító adatokat keresett, s azok értékelésével határozta meg az ingatlan ez évi forgalmi értékét. A lakóingatlanral való beépíthetőség hasonlít talán a legjobban az értékelt ingatlanhoz e tekintetben. Az aktualizáló szakvéleményben felhasznált összehasonlító adatok e vonatkozásban, Mecsek oldali elhelyezkedésükre is figyelemmel alkalmasak az összehasonlításra. Az aktualizáló szakvéleményben a szakértő összehasonlító adatként kínálat adatokat használt fel, amely általában alkalmazott módszer abban az esetben, ha tényadatok nem állnak rendelkezésre. A kínálati adatokat az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően korrigálta, korrekcióként jelen esetben – 10 %-ot alkalmazott, amely jelen időszakban megfelel az általában alkalmazott gyakorlatnak, azt megfelelőnek tartom.


A fentebb részletezett módon a szakértő az értékelés tárgyát képező ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a maradványelvű értékelést prioritizálva, az óvatos becslés követelményére figyelemmel

795.000.000,-Ft

azaz Hétszázkilencvenötmillió Ft összegben állapította meg, melyet az összehasonlító adatok alapján történt érték meghatározással alátámasztott.

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-értékbecslő szakértő
Nyilvántartási szám: 04902

Székhelye és levelezési címe: 7634 Pécs, Árok dűlő 6. 1/2.
Tel.: +36/30/9470472, +36/72/955-329, E-mail: schmidt.jozsef@t-email.hu

DR. SCHMIDT JÓZSEF
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
7634 Pécs, Árok dűlő 6. 1/2.
Szakértői nyilvántartási szám: 04902
Adószám: 76507818-1-22
Számiaszám: 50800111-11102096