

Ügyszám:/2011

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**a Székesfehérvár, 7329 helyrajzi számon felvett sporttelep
megnevezésű ingatlan 2009. július 21.-i időpontban érvényes
forgalmi értékéről**

Készítette: dr.Pál Zoltán
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

Készült: 3 + 1 példányban 23 számozott oldallal 5 db melléklettel

Agárd, 2012. május 24.

TARTALOM

1. ELŐZMÉNY

2. FELADAT MEGHATÁROZÁS

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZEREI

4. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

4.1 Az ingatlan bemutatása

4.1.1 Telekkönyvi adatok, jogi helyzet

4.1.2 Az ingatlan adottságainak kivonatos ismertetése

4.2 Az ingatlan forgalmi értékének becslése

4.2.1 A forgalmi érték fogalmi meghatározása

4.2.2 Az értékelés módszerének megválasztása

4.2.3 Forgalmi érték megállapítás

4.3 Kiinduló feltételezések és korlátozó feltételek

5. ÖSSZEFOGLALÁS

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

MELLÉKLET

1. Előzmény

A Székesfehérvári Törvényszék a Székesfehérvár Városgondnoksága Kft (8000 Székesfehérvár, Szent V. u. 17/a.) felperesnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Közép-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága Hatósági Főosztálya (8000 Székesfehérvár, Bástya u. 8.) ellen illeték ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében/2011/.... sz. végzésével igazságügyi szakértőként kirendelt.

2. Feladat meghatározás

A kirendelő végzés szerint az ingatlanforgalmi szakértőnek a peres felek képviselőinek értesítése mellett helyszíni szemlét kell tartania a székesfehérvári 7329 hrsz.-ú Videoton Sporttelep ingatlanon. Ennek alapján választ kell adnia arra a kérdésre, hogy a nevezett ingatlan az apportálás időpontjában, azaz 2009. július 21-én mennyi volt a forgalmi értéke, meg kell állapítania, hogy a forgalmi értéken belül mekkora értéket képvisel a földterület értéke, továbbá válaszolnia kell a peres felek által az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatban közvetlenül feltett kérdésekre.

3. A szakértői vizsgálat módszerei

A 2. pontban meghatározott feladat végrehajtásához a körülmények megismerése céljából 2012. május 15.-én helyszíni szakértői szemlét tartottam. A szemlén szakértőn kívül megjelentek a következő személyek:

- - Városgondnokság Kft (felperes jogi képviselő)
- - Városgondnokság Kft
- - Városgondnokság Kft
- - NAV (alperes jogi képviselő)
- - NAV
- - NAV

A helyszínen azonosítottam az ingatlant, szemrevételezéssel vizsgáltam a környezetet, a megközelítési lehetőségeket, valamint a felépítmények és egyéb építmények műszaki, funkcionális és állagbeli jellemzőit. A helyszínen jegyzeteket, valamint archiválás céljából fénykép felvételeket készítettem. A fotók a szakértői vélemény mellékletében találhatók.

Áttanulmányoztam a rendelkezésemre bocsátott peres iratanyagot, különös tekintettel az adóhatósági eljárásban készült igazságügyi szakértői véleményre és mellékleteire, a Városgondnokság Kft által szolgáltatott rajzi anyagokat és az építés közbeni állapotot bemutató fotókat, valamint az általam beszerzett alábbi dokumentumokat:

- a területre vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat
- Iránytű a stadionfejlesztéshez 2011 (KPMG tanulmány)
- Tájékoztató a Sport XXI Létesítményfejlesztési Programról (Önkormányzati Minisztérium Sport Szakállamtitkárság)
- témába vágó cikkek publikációk (nepsport.hu, deol.hu, Magyar Narancs, stb.)

Tájékozódást folytattam az adott típusú ingatlanok általános piaci helyzetéről és az ingatlanpiaci viszonyokról. Adat- és információgyűjtés céljából konzultáltam ingatlan forgalmazással és hasznosítással, foglalkozó cégek képviselőivel, továbbá az Internet igénybevételével tanulmányoztam a sport célú ingatlanokra vonatkozóan fellelhető piaci információkat az ingatlan hirdetések tartalmazó írott és elektronikus média felületeken (Ingatlanexpressz lap, ingatlan.com, ingatlanpiac.hu, ingatlanok.hu web lapok, stb.) és az „OriGo” Ingatlanbörze számítógépes ingatlanforgalmazási rendszer adatbázisában.

A szakértői cselekmény tárgyában levont következtetéseimhez saját egyéni ingatlanforgalmazói és értébecslői tapasztalataimat is felhasználtam.

4. Szakértői megállapítások

4.1 Az ingatlan bemutatása

4.1.1 Telekkönyvi adatok, jogi helyzet

A vizsgált ingatlan adatai a Székesfehérvári Körzeti Földhivatal által kiállított 2009. 10. 26-i keltezésű egyszerűsített határozat – szemle, továbbá a 2011. 04. 01.-i keltezésű nem hiteles tulajdoni lap – teljes másolat szerint a következők:

Helyrajzi szám: **7329**

Cím: nincs feltüntetve

Besorolás: Székesfehérvár belterület

Megnevezés: kivett sporttelep

Terület: 54.900 m²

Tulajdonos: Székesfehérvár Városgondnoksága Kft (8000 Székesfehérvár, Lövölde u. 1/A) 1/1 arányban

Terhek: nincsenek

Széljegyek: nincsenek

(A bejegyzések részletes tartalmát lásd a csatolt – az adóigazgatási eljárás során készített igazságügyi szakértői vélemény mellékletéből átvett – egyszerűsített földhivatali határozaton).

A Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi részeinek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott 7/2004. (II. 24.) ÖK sz. rendelet értelmében a szóban forgó terület „Jelentős zöldfelületű különleges területek” övezetbe sorolt, a helyi övezeti kód: Kz-sp3.

Az övezet a sóstói stadion és sporttelep területe. Az építési övezetben elhelyezhetők a sportolási célú építmények, az azok működtetéséhez szükséges szociális, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, irodaépület, parkolóház, az őrzés épületei, és a személyzet céljára szolgáló lakás.

A terület határai:

- vasútvonal – Balatoni út – vasútvonal – logisztikai központ
- Sóstói út
- Széchenyi utca – Szárcsa utca – Sárkeresztúri út

A terület beépítésére az alábbi előírások vonatkoznak:

- Beépítési mód: szabadonálló
- Kialakítható legkisebb telek terület: 5.000 m²
- Legnagyobb beépíthetőség: 35 %
- Legnagyobb építménymagasság: 15 m
- Legkisebb zöldfelület: 40 %

A stadiont 2003. január 1.-i időponttól kezdődően határozott időtartamra - 10 + 5 évre - szóló szolgáltatási szerződés keretében az első osztályú labdarúgó csapattal rendelkező Videoton FC hasznosítja. A szerződésben foglaltak értelmében a használó számára biztosított + 5 éves hosszabbítási opció igénybevétele a

szolgáltató részéről csak akkor tagadható meg, ha a futball klub már nem rendelkezik a mindenkori felnőtt hazai labdarúgó bajnokság első két osztályában szereplő csapattal.

A szerződés szerint a létesítményt az ARAK atlétikai egyesület is jogosult használni, továbbá előzetes egyeztetés alapján az önkormányzat is igénybe veheti eseti rendezvények céljára.

A rekonstrukcióhoz nyújtott állami forrás igénybe vételének feltételéül az Ifjúsági és Sportminisztérium előírta, hogy a stadion tulajdonosa 15 évig köteles a stadion sport célú hasznosítását biztosítani. Amennyiben a tulajdonos ezen kötelezettségét megszegi, az igénybe vett állami forrásnak a 15 éves időtartam alapul vételével számított időarányos részét a Minisztérium részére vissza kell fizetnie.

4.1 2 Az ingatlan adottságainak kivonatos ismertetése

A vizsgált ingatlan Székesfehérvár déli „Sóstó” elnevezésű részén a Csíkvári utca mentén helyezkedik el. Megközelítési lehetőségei gyalogosan, gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel (11, 11/A, 39 j. autóbusz) egyaránt megfelelőek. A létesítményhez telken belül összesen 70 db számozott, illetve a VIP vendégek részére személyre szólóan feliratozott gépkocsi parkoló áll rendelkezésre. A látogatók részére közterületen, valamint az aszfalt burkolattal ellátott 7330 helyrajzi számú telken, továbbá a használtpiac területén lehetséges a parkolás.

A környezetben temető, természetvédelmi terület, állatgyógyászati központ és sportpályák találhatók. A terület megközelítőleg sík felszínű, körben kerített. A kerítés a közterületek felőli részeken vasbeton lábazatos, idomacél rács betétes, más helyeken, előregyártott vasbeton elemes, illetve köracél oszlopok között kifeszített huzalhálós kivitelű. A kerítés nyomvonala nem egyezik meg az értékelés tárgyát képező 7329 hrsz.-ú ingatlan határaival, a déli oldal részlegesen kerítetlen, mivel a műfüves labdarúgó pálya területének egy része átnyúlik a szomszédos 7330 hrsz.-ú ingatlanra.

Az ingatlan a város labdarúgó stadionjának (Sóstói Stadion) elhelyezésére szolgál, az értékelési fordulónapon (2009. július 21.) regisztrálható állapota a 2001. – 2006. évek közötti időszakban a stadion korszerűsítési kormányprogram támogatása mellett megvalósult rekonstrukció I. ütemének eredményeként alakult ki. A munkák során a régi helyett új – kb. 1/3 részben fedett – lelátót, VIP szektort, öltözőket, irodákat és a szükséges kiegészítő helyiségeket magába foglaló fejépületet, beléptető és térfigyelő rendszert, műfüves labdarúgó pályát és atlétikai

pályát építettek, korszerűsítették a vízelvezető rendszert és elektromos hálózatot. *(Megjegyzés: a műfüves labdarúgó pálya részben, az atlétikai pálya teljes egészében kívül esik az értékelendő ingatlan területén).*

A stadionban esti mérkőzések lebonyolítására, illetve televíziós közvetítésekre alkalmas világító rendszer van kiépítve. A létesítmény befogadó képessége az üzemeltető Városgondnokság Kft tájékoztatása szerint az értékelés időpontjában 16.771 fő. Az állóhelyek megszüntetésével a jelenlegi férőhelyek száma 14.052 db (ülőhely).

Az üzemeltető képviselőjétől kapott tájékoztatás értelmében a létesítmény rendeltetésszerű működéséhez szükséges közmű bekötések (víz, villany, gáz, csatorna) megfelelő kapacitások mellett biztosítottak, az elektromos energia ellátás saját transzformátoron keresztül megoldott.

A stadion rekonstrukció közpénzek felhasználásával valósult meg, a beruházási program szerinti 1.400 mill Ft-os költségből 900 mill Ft az állami támogatás, 500 mill Ft az önkormányzati saját forrás összege.

A beruházás I. ütemének megvalósításához rendelkezésre álló keretösszeg az eredeti tervekhez képest csökkentett tartalmú program végrehajtását tette lehetővé. A módosított engedélyezési terv értelmében a +1 és +2 szintek (iroda szint, VIP szint) befejező munkáihoz külső vállalkozói források bevonására került sor. Az igényszint csökkenés következtében a stadion az értékelési fordulónapon kielégítette a hazai előírásokat, a nemzetközi (UEFA) követelményeknek azonban nem felelt meg. A főlelátó és fejépület végleges használatba vételi engedélyének kelte: 2006. április 3.

A létesítményen az értékelési fordulónapot követően még további beruházási munkákat végeztek, így 2010. évben készült el a korábban nyers, szerkezetkész állapotú iroda szint, az idei évben fejezték be az új sajtóközpontot.

4.2 Az ingatlan forgalmi érték értékének becslése

4.2.1 A forgalmi érték fogalmi meghatározása

A hazai jogi szabályozásban az ingatlanok értékével kapcsolatban a „forgalmi érték” mellett a „piaci érték” kifejezés is gyakran megtalálható. Például az Illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) a „forgalmi érték” meghatározást

használja, a 2009. évi XIII. törvényben „piaci érték” szerepel, míg az önkormányzati vagyonkataszterről szóló 147/1992 (XI. 6). sz. kormányrendeletben vagylagosan kerül említésre a két kifejezés.

A forgalmi értéknek többféle meghatározása létezik, az Illetéktörvény szerint: „...a forgalmi érték az a pénzben kifejezett érték, mely a vagyontárgy eladása esetén az illetékfizetési kötelezettség keletkezésekor volt állapotában – a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembe vétele nélkül – árként általában elérhető.”

Az „Európai Értékelési Szabványok – 2009” kiadványban (kibocsátó: Értékelő Szövetségek Európai Csoportja) foglaltak szerint a piaci értéke definíciója a következő:

„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.”

Bár minden egyes szónak jelentősége van, a különböző meghatározások - bele értve az itt nem részletezetteket is - lényegüket tekintve azonos fogalmat takarnak. Kirendelt szakértő jelen szakvélemény elkészítése során a forgalmi érték kategóriát a piaci érték szinonimájaként értelmezi és használja.

4.2.2 Az értékelés módszerének megválasztása

Az értékelés végrehajtásához megvizsgáltam a hazai és nemzetközi gyakorlatban használatos értékelési módszerek alkalmazásának lehetőségeit.

Az ingatlan értékelő szakma gyakorlata három alap módszert tart számon, melyek a következők:

- nyílt piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer
- hozam elvű megközelítés
- költség alapú eljárás

Az egyes értékelési eljárások ismertetése a következő:

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. Amennyiben az adott időszakban a nyílt piacon csak olyan ingatlanok adatai érhetők el, amelyek adottságaiknál fogva az értékelésbe vont ingatlanhoz kevésbé illeszkednek, az értékelő (szakértő) felelőssége annak megítélése, hogy a közvetettség foka hogyan érinti a becserék megbízhatóságát.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési/ajánlati időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méretek,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

Hozamszámításon alapuló eljárás

Az eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának lehetőségeit vizsgálja, és a várható eredményekből következtet a vagyontárgy értékére.

A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes, az üzemeltetés érdekében felmerült kiadással.

A vagyontárgy értéke tehát nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek az összessége, más szóval a tőkeérték.

A hozamszámítás alapja a véletlenszerű, eseti és nem ismétlődő, a tevékenységen kívül eső események költség hatásaitól, adóktól és külső finanszírozás (bankhitel) igénybevételétől megtisztított nyereség.

Az értékelési gyakorlatban a hozamszámítást két fő módszer alapján végzik:

- közvetlen tőkésítés,
- diszkontált cash-flow számítás (DCF)

Az egyszerűsített számításhoz az értékelők általában egy év stabilizált jövedelmét veszik alapul úgy, mintha az az egyes időszakok végén jelentkezne, s végtelennek tételezik fel a pénzáramlást. A számítás négy fő lépésből áll:

- Potenciális éves bruttó bevétel meghatározása
- Tényleges évi bruttó bevétel meghatározása a kihasználtság és a várható veszteségek figyelembe vételével
- Éves nettó bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
- Éves nettó jövedelem tőkésítése

A hozamszámításon alapuló eljárás kritikus része a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása, amely az ingatlantól mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt hozam rátának felel meg. Értéke összehasonlító adatok alapján vagy az alacsony kockázatú értékpapírok (államkötvény, diszkont kincstárjegy) kamatának mint alapértéknek a kockázati tényezőkkel történő pótlékolása útján származtatható.

A közvetlen tőkésítési módszer egyik változata az angol értékbecslői gyakorlatban „hardcore” módszerként ismert. Lényege: a bérbeadás útján hasznosítható ingatlanok értékelésének alapja a bérleti szerződés alapján esedékes díj, vagy annak egy meghatározott - biztos és csaknem kockázatmentes hozamot biztosító - része. A módszer konzervatív elvű, képes kiszűrni az esetleges rövid távú ingatlan piaci ingadozásokat. Megbízhatósága nemzetközi tapasztalatokkal alátámasztott.

A diszkontált cash-flow számítás ugyancsak az egyes időszakok végén jelentkező éves jövedelmek alapján történik, fő lépései a következők:

- Birtoklási idő felvétele

- Potenciális éves bruttó bevételek meghatározása
- Tényleges évi bruttó bevételek meghatározása a kihasználtság és a várható veszteségek figyelembe vételével
- Éves nettó bevételek (hozamok) meghatározása a működési költségek levonásával
- Diszkontráta és végső tőkésítési ráta becslése
- Éves hozamok kezdő időpontra számítása (diszkontálása) és összegzése
- Átruházási érték meghatározása és kezdő időpontra számítása
- A cash-flow jelenértékének és az átruházási érték jelenértékének összegzése

Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci értékke történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során először a földterület fejlesztéseinek újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, méretű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható épületek, építmények tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti. Az újraelőállítási vagy pótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület, építmény állapotát figyelembevevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon a hasonló jellegű ingatlanokra kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az objektum várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avulás túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is. A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

Ezt követően az ingatlan földrészletének (telkének) értéke kerül meghatározásra piaci összehasonlító megközelítéssel, üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Az ingatlan végső értéke a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték és a telek érték összegzésének eredményeként adódik.

Az értékelő módszer megválasztásában a fennálló körülmények miatt rendkívül szűk mozgástér állt a szakértés rendelkezésére.

A nyílt piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer alkalmazását számos probléma akadályozza. Első helyen említendő az összehasonlító elemzés céljára megfelelő piaci adatok hiánya, mivel az ingatlan különleges funkciójából, kialakításából és méretbeni adottságaiból következően a hasonló létesítmények nyílt piaci megjelenésének valószínűsége gyakorlatilag a nullával egyenlő. A vonatkozó jogszabály az ingatlant a korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyron részeként deklarálja (építményjegyzék kód: 24112), ezzel összhangban a székesfehérvári önkormányzat is a korlátozottan forgalomképes kategóriába sorolta az ingatlant a 22/2001 (V. 21.) Ök rendeletében.

A korlátozott forgalom képesség a vonatkozó jogi szabályozás értelmében azt jelenti, hogy a tulajdonos az ingatlannal való rendelkezési joga gyakorlásában korlátozva van. Ingatlanszakmai szempontból a forgalomképesség egy adott ingatlan piaci pozícióját reprezentálja. Valamely ingatlannal kapcsolatban a forgalomképességet korlátozó tényezők általában az alábbiak lehetnek:

- az ingatlan speciális rendeltetésű, az iránta megjeleníthető potenciális kereslet térben és időben erősen behatárolt
 - az ingatlanon olyan anyagi vagy egyéb jellegű teher van, amelynek megszüntetése időben elhúzódó, problematikus
 - az ingatlan működtetése a hasznosító személyétől függetlenül veszteséges
 - az ingatlan rossz adottságokkal (megközelíthetőségi nehézségek, gyenge állagú felépítmények, előnytelen beépíthetőség, stb.) rendelkezik
- stb.

Az értékelésbe vont ingatlanra csaknem valamennyi felsorolt körülmény fennáll, így piaci helyzete igen kedvezőtlennek minősíthető. Ezen túlmenően az ingatlan kialakításánál, elhelyezkedésénél és egyéb adottságainál fogva funkcionális szempontból rendkívül kötött, ráadásul egy hasznosítási mód váltásnak szerződéses kötelemből eredő jogi akadályai vannak. Ebből következően a rendeltetés megváltoztatása gazdaságossági és jogi aspektusból irreálisnak minősíthető, így még a minimális számban ismertté váló ügyletek közül is ki kellene zárni azokat, amelyeknél az adásvétel mögött spekulatív érdekek – praktikusan a terület átminősítése, majd profit orientált ingatlan fejlesztés megvalósításának szándéka - húzódtak meg. A fővárosban jó példák vannak erre

(az egykori BLASZ sporttelep helyén a Skála, majd Allé bevásárló centrum, a Kábel Művek Szerémi úti sportpályái helyén irodapark, a Kerepesi úti Taurus pálya helyett benzinkút és üzletközpont, stb.), de vidéken is számos labdarúgó pálya helyén található ma már lakópark vagy más gazdasági célú létesítmény.

Ha a befektetői tőke időnként meg is jelenik a futball világában, az jellemzően nem ingatlan vásárlást jelent, ezek a tranzakciók szinte kizárólag valamely labdarúgó klubot működtető gazdasági társaságban meglévő üzletrész adásvételének formájában mennek végbe. Ily módon a labdarúgó stadionok, sporttelepek tulajdoni helyzetében nem is történik változás, ami tovább szűkíti a megfelelő összehasonlítás lehetőségeit.

Az alábbi - ingatlanpiacról származó - nyilvános információk összehasonlítás céljára nem, legfeljebb a tendenciák érzékeltetésére alkalmasak, ennek alapján igen vegyes összkép rajzolódik ki:

- a debreceni önkormányzat 2009-ben jelölte ki értékesítésre a Vágóhíd utca 10. szám alatti – csaknem 60 ezer négyzetméteres –, egykori DVSC sporttelepből azt a területet, amely a városé. A terület kikötése az volt, hogy 2010. december 10-ig csak az eredeti rendeltetésének megfelelően hasznosító. A grémium nem határozta meg az ingatlanrész vételárának alsó határát. A november 25-i határidőig egy – érvényes – pályázatot kapott a polgármesteri hivatal. A jelentkező társaság 412,16 millió forintot (négyzetméterenként mintegy nyolcezer Ft-ot) ajánlott az ingatlanrészért (forrás: deol.hu).
- a Kunfehértó, Tábor u. 25. szám alatti 1157/4 helyrajzi számú sporttelep megnevezésű, 2 ha 1256 m² területű ingatlant a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat - több ingatlannal együtt - nyilvános pályázaton történő értékesítésre hirdette meg 2003 év június hónapjában, bruttó 48.800.000.- Ft induló eladási áron. A pályázat eredménytelenül zárult az ingatlanra nem érkezett vételi ajánlat. A pályázat lezárását követően érkezett Kunfehértó Község Önkormányzatának vételi ajánlata, mely szerint az ingatlant bruttó 30.000.000.- Ft-ért vásárolnák meg, úgy hogy a vételárát 2003-2005 között részletfizetéssel egyenlítenék ki. Az ingatlant a helyi idegenforgalom fejlesztése érdekében kívánják megvásárolni és továbbra is szálláshelyként és sportcentrumként üzemeltetnék. A vételár : 30.000.000.- Ft ebből a telek 6.450.000.- Ft a felépítmények 18.840.000.- Ft+ 25 % ÁFA

- Győr-Gyárvaros kiskúti részén, nagy tradíciókkal rendelkező összközműves 3,5 ha területű sporttelep, 325 m² öltözőépülettel, 530 m² tornacsarnokkal, fedett lelátóval, edzőpályákkal eladó. Ár: 1,35 millió Eur – 380 millió Ft (Center House Ingatlaniroda hirdetése)
- Az építése korában (1995) az ország legmodernebbjének számító, 22.000 fő befogadására alkalmas akasztói stadiont hosszú ideje eredménytelenül próbálják meg értékesíteni. A létesítmény tudomásom szerint a jelenlegi 280 mill Ft ajánlati áron sem kelt még el, állaga folyamatosan és egyre gyorsuló ütemben romlik.

Összegzőképpen megállapítható, hogy a tételes összehasonlító elemzés megfelelő adatok, valamint az üzleti feltételek (hasznosítási kötöttség időtartama, tranzakció jellege, stb.) ismeretének hiányában nem végezhető el. Jelentősen eltérő adottságú ingatlanok bázisán végrehajtott összehasonlító értékelés az értékben megengedhetetlen mértékű torzulást eredményezne, ezért ezt a módszert mellőzni voltam kénytelen.

Az ingatlan működtetése a hasznosítással megbízott önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság szintjén is tartósan veszteséges. Ez a hazai labdarúgás helyzetének hozzávetőleges ismerete tükrében nem meglepő, a Magyar Labdarúgó Liga (MLL) kimutatása szerint az első osztályú labdarúgó-klubok tavaly 4,7 milliárd forintos bevétel mellett 5 milliárd forintot költöttek el. A bevételek között a legnagyobb tételt (1,8 milliárd forint) a hirdetések és a szponzoráció jelentette. A televíziós közvetítésekből és egyéb vagyoni értékű jogok értékesítéséből 650 millió forint származott, a közösségi, önkormányzati támogatások 5-600 millió forint között mozogtak. A jegyárbevételek alig 400 millió forintot tettek ki. (Forrás: Állami milliárdok a magyar labdarúgásnak – Magyar Narancs cikke). A KPMG tanulmánya szerint az átlagos magyarországi nézőszám kevesebb mint 3 ezer fő, ez messze a legalacsonyabb Európában. A stadionokra a szakmai és laikus közvélemény egyaránt úgy tekint, mint nagy értékű és területű, alacsony határfokkal kihasznált ingatlanokra.

A hozam alapú megközelítés alkalmazása a negatív hasznosítási eredményre tekintettel szóba sem jöhet, mivel a befektetői szemléletű módszer lényegéből következően az ingatlan forgalmi értéke zérussal lenne egyenlő.

Az értékelésbe vont ingatlan adottságaira, valamint az értékelés céljára figyelemmel arra a megállapításra jutottam, hogy az ingatlan forgalmi értékét

kizárólag a költség alapú módszer felhasználásával lehet közelíteni. Ezen eljárás összhangban van az önkormányzati vagyon egységes és egyedi értékelése tárgyában kiadott 1/2002. (BK.8.) BM-EüM-FvM-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-O.V1-SZCSM közös minisztériumi irányelvben foglaltakkal és a nemzetközi gyakorlat szerint is elfogadható alapot képez a korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékeléséhez.

4.2.3 Forgalmi érték megállapítás

A létesítmény építményeinek értékeléséhez építési költség normatívákat tartalmazó publikus kiadványok adatai vehetők figyelembe:

- Az „Építőipari Költségbecslési Segédlet – 2009., c. ÉTK kiadványban az előfüves burkolatú, szabadtéri sportpályák nettó alapterületre vetített építési költsége lelátó építéssel, térvilágítással együtt 179.000 Ft/m².
- A helyi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon kataszter elkészítéséhez kiadott „Statisztikai Módszertani Segédlet – 2002” kiadvány szerint a stadionok nettó értéke 50.000 – 60.000 Ft/férőhely intervallumba esik
- a KPMG tanulmánya szerint a 20.000 fő alatti nagyságrendű modern stadionok fejlesztési költsége Európában, illetve Dél-Afrikában ülőhelyre vetítve mintegy 1.500 – 2.500 EUR, azaz mintegy 409.000 – 682.000 Ft (2009. júl. 21.-i MNB hivatalos középárfolyam: 272,72 HUF/EUR)
Megjegyzés: a fejlesztési költségek összehasonlításánál figyelembe kell venni az építési időpontokban, a devizaárfolyamok alakulásában, az inflációban, valamint az egyes országok fejlettségi szintjében meglévő különbségeket

Utóbbi forrás a megjegyzésben foglaltak miatt csak tájékoztató jelleggel került feltüntetésre, a fajlagos újrapótlási költség becslését a fenti két hazai adatra, mint átlagos viszonyítási alpra támaszkodva hajtottam végre.

Szükség szerint figyelembe vettem az időpont miatti eltérést, továbbá az átlagos kialakításhoz képest mutatózó ismert különbségeket. A stadion a vonatkozó hazai előírásokkal összhangban a megfelelő működéshez szükséges arányban és mértékben tartalmazza a fő funkciót kiszolgáló mellék- és kiegészítő tereket, illetve helyiségeket, ezért a létesítményt a konkrét paraméterei alapján egyetlen

átlagos fajlagos - férőhelyre vetített - költség mutatóval jellemeztem. Az alkalmazott egyszerűsítés a becstérték pontosságát nem veszélyezteti, azzal összhangban lévőknek tekinthető.

Az állagszorító az épületek illetve építmények általános állapotára utal, a piaci korrekciók tényezővel az adott piaci szegmens aktuális kereslet-kínálati viszonyai kerülnek kifejezésre. Utóbbival kapcsolatban fontos megjegyezni a következőket:

A korábban kifejtettek értelmében az ingatlan piacképessége az adottságok és fennálló körülmények következtében rendkívül előnytelen. Ehhez járul hozzá a gazdasági válság hatása, melynek negatív következményei éppen az értékelés évében (2009) voltak a legsúlyosabbak.

Az ingatlan piac minden nemzetgazdaságban érzékenyen reagál a makrogazdasági - akár pozitív, akár negatív - változásokra.

A válság ingatlanpiaci hatásainak eredője az általános ingatlanpiaci kockázatok növekedése, melynek eredménye:

- az ingatlan árak/értékek általános csökkenésének tendenciája különösen a túlárazott ingatlanok esetében (ár átrendeződés, letisztulás, a prémium és az átlagos termékek közötti olló szűnyílása)
- gyér tranzakciószám (eltekintve a „zavarosban halászók” spekulatív ügyleteitől)
- ingatlan fejlesztések leállítása, vagy elhalasztása
- ingatlan fedezetű hitelek esetében a pótlólagos biztosíték bevonás igényének fenyegetettsége
- kényszer értékesítések megjelenése.

A válság hatására általános bizonytalanság uralkodott el a teljes ingatlanpiacon. A bankok szigorításai, a korábban kedvező feltételekkel kínált hitelek megszűnése jelentősen visszavetette a fizetőképes keresletet. A piacon tapasztalható nagyfokú illikviditás miatt rövid időn belül megindult az átárazódás. A 2007-ben még 6 %-hoz alulról közelítő ingatlanpiaci hozamok minimum 1 százalékponttal emelkedtek a „prime” ingatlanok esetében, míg egyéb befektetési ingatlanoknál ennél nagyobb növekedés is bekövetkezett (a hozamokról a piaci tranzakciók számának erőteljes visszaesése, az elegendő számú „benchmark” ügyletek hiánya miatt igen nehéz megbízható becslést adni). A folyamat egyenes következménye az ingatlan árak különböző mértékű és ütemű csökkenése. Mindezek figyelembe vételével úgy ítélt meg, hogy tapasztalati úton 0,40 mértékűnek becsült piaci korrekció

tényező megfelelően tükrözi a vizsgált ingatlan piaci helyzetét az értékelés időpontjában fennálló aktuális kereslet-kínálati viszonyok mellett.

Az ingatlan építményeinek a fentiek szerinti nettó pótlási költség alapon elvégzett becslése a következő eredményt adja:

Befogadó képesség (fh)	Újraelőállítási költség (Ft/fh)	Állagszorzó (%)	Nettó pótlási költség (Ft)	Piaci korr. tényező	Piaci érték (Ft)
16 771	130 000	90	1 962 207 000	0,40	784 882 800

Az ingatlan földrészletének értékelését piaci összehasonlító módszer alkalmazásával végeztem el. Ehhez elsősorban az elhelyezkedés, funkció, méret és infrastrukturális ellátottság tekintetében összehasonlítható ingatlanokra vonatkozó eladási árakat igyekeztem feltárni. Tényleges adásvételi ügyleteken alapuló megbízható forrásból származó információkhoz nem sikerült hozzájutnom, ezért a kínálati árakat is megvizsgáltam. A nyilvános ajánlatokat Székesfehérvár területére vonatkozóan tekintetem át. Bár a piacon jelenleg csak igen különböző adottságokkal rendelkező telkeket kínálnak értékesítésre, közülük kiválasztottam azokat, amelyek legalább egyes paramétereik tekintetében a vizsgált ingatlannal összevethetők.

Az összehasonlításba bevont ingatlanokat személyesen nem tekintettem meg (ez az azonosítást lehetővé tevő címadatok hiányában nem is lett volna lehetséges), de igyekeztem róluk a lehető legtöbb információt megismerni. Ehhez esetenként a közzétett fénykép felvételek, valamint az ajánlattevő referensétől telefoni konzultáció során kapott felvilágítás voltak segítségemre. Az eltérő, illetve részben ismeretlen jellemzők hatását a kiigazítás során kíséreltem meg kezelni annak érdekében, hogy a becslést megbízhatósága elfogadható keretek között maradjon.

Az összehasonlító értékelés eredményét részletesen a Mellékletben található táblázat tartalmazza, eszerint az ingatlan telkének piaci összehasonlító módszerrel meghatározható értéke: 202.970.000 Ft.

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke a telek és az építmények értékeinek összege:

$$202.970.000 + 784.882.800 = 987.852.800 \text{ Ft.}$$

A szolgáltatási szerződésen alapuló - egy esetleges elidegenítéstől függetlenül profilkötöttséggel járó - tartós bérleti jogviszony vagyoneértékű jogként értelmezendő, melynek értékét a kialakult gyakorlat szerint a terheletlen ingatlan piaci értékéből vezetik le az illetéktörvényben megfogalmazottak szerint: „A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.” (1990. évi XCIII. Törvény 72. § (4) bekezdés).

A számításhoz a dolog (ingatlan) terhekkal nem csökkentett piaci forgalmi értékének 1/20-ad részét kell alapul venni és megszorozni a joggyakorlás éveivel. A bizonytalan időre kötött ügyletnél 5-szörös a szorzó.

A 2018-ig (az értékelési fordulónaptól számítva még 9 évig) fennálló tartós bérleti jog értéke az értékelés időpontjában:

$$(987.852.800/20) * 9 = \mathbf{444.533.760 \text{ Ft}}$$

A tartós bérleti jogviszonnyal terhelt ingatlan forgalmi értéke:

$$987.852.800 - 444.533.760 = 543.319.040 \text{ Ft, kerekítve: } \mathbf{543.320.000 \text{ Ft}}$$

A telek (földrészlet) értéke a terheletlen értékből a megfelelő arányosítás eredményeként nyerhető:

$$(202.970.000/20) * 9 = 91.336.500 \text{ Ft, kerekítve: } \mathbf{91.337.000 \text{ Ft.}}$$

Az állami támogatás visszafizetési kötelezettségével kapcsolatban szükségesnek tartom megjegyezni a következőket:

Egy ingatlanon fennálló anyagi jellegű teher (pl. jelzálog joggal biztosított követelés) általános esetben nem akadályozza az értékesítést, a szerződéses konstrukció keretében bevált módon sor kerülhet a tartozás vételárból történő kiegyenlítésére. Jelen esetben azonban nem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy az előzőleg vázolt körülmények miatt szignifikáns eltérés mutatkozik a létesítmény műszaki (anyagi) értéke és a forgalmi értéke között.

Nem mellékes továbbá, hogy az önkormányzat nem csak az általa tulajdonolt Városgondnokság Kft folyó veszteségeit igyekszik időről időre kompenzálni támogatással, hanem a stadion rekonstrukció költségeiből is részt vállalt. Kívülálló fél részére történő esetleges értékesítés esetén a befolyó árbevételből elsőbbséget élvezne az állami támogatás visszafizetése, ami a piac értékítélete miatt eleve

kérdéses, az önkormányzati hozzájárulás vételárból történő megtérülésére azonban esély sincs.

Mindebből következően az eladói oldal ügyletre való hajlandósága megkérdőjeleződik, s a forgalmi értékhez rendelt feltételek (ld. 4.2.1 pontban) nem teljesülnek.

4.3 Kiinduló feltételezések és korlátozó feltételek

A jelen szakvéleményben rögzített következtetések az alábbiakban ismertetett feltevéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek:

- Szakértő a szakvéleménye elkészítéséhez felhasznált információit olyan források felhasználásával nyerte, amelyeket ő megbízhatónak tekintett és amelyekről úgy véli, hogy valóságosak és helyesek. Miután ezen információk, továbbá a harmadik személyek által biztosított és hitelesnek elfogadott dokumentumok tartalmának teljes körű ellenőrzését nem volt módjában elvégezni, felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.
- A megállapított érték feltételezi, hogy az ingatlan használatával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.
- Feltételezett, hogy a föld használata a kijelölt határok között történik és nem került sor birtokháborításra.
- Az ingatlan az adott rendeltetést (stadion) figyelembe véve, folyamatos használatot feltételezve került értékelésre. A megállapított érték kizárólag az ingatlan teljes egészében történő értékesítése esetén érvényes, részleges vagy részenkénti eladáshoz nem arányosítható.
- A megállapított forgalmi érték magában foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mindazon berendezések és felszerelések értékét, amelyek a felépítményekből, illetve helyiségeikből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el (fűtő- és világítótestek, vizes szerelvények, berendezések stb.), nem tartalmazza azonban az ingó jellegű vagyontárgyak (sporteszközök, informatikai berendezések, mobil bútorzat, stb.) értékét, az értékesítés költségeit, az Általános Forgalmi Adót (Áfa), valamint az értékesítés után fizetendő adókat és illetékeket.

- A értékelés fordulónapja 2009. július 21.
- A vizsgált ingatlannak az értékelési időpontban fennálló - építményekkel beépített - állapotára tekintettel az értékelés tárgya a teljes ingatlan. Az ingatlan földrészlete forgalomképtelenség okán önállóan nem értékesíthető, az arra megállapított érték elméleti síkon értelmezhető virtuális értéként kezelendő.
- A szakértői vélemény kidolgozása során szakértő az ingatlan szakmát érintő hazai jogszabályokon és előírásokon túlmenően irányadónak tekintette az Értékelő Szövetségek Európai Csoportja (TEGoVA – The European Group of Valuers' Association) által közreadott „Európai Értékelési Szabványok 2003, 2009” (European Valuation Standards 2003, 2009) c. kiadványokban foglaltakat. Ennek megfelelően a forgalmi érték definíciója tartalmát tekintve az Európai Értékelési Szabványok szerint meghatározásnak felel meg (ld: 4.2.1 pontban)
- A szakvéleményben meghatározott forgalmi érték kizárólag a kirendelő Székesfehérvári Törvényszék által az ítékezés elősegítésének céljára történő felhasználásban érvényes.

5. Összefoglalás

A kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően végrehajtottam a Székesfehérvár, Csíkvári u. 10. sz. alatti 7329 helyrajzi számon nyilvántartott Videoton Sporttelep ingatlan értékelését. Az értékelés eredményeként a vizsgált ingatlan 2009. július 21.-i fordulónapon érvényes forgalmi értékét valamennyi fennálló körülmény figyelembe vétele alapján

543.320.000 Ft

azaz Ötszáznegyvenhárommillió-háromszázhúszezer forint összegben állapítom meg.

A nevezett ingatlan földrészletének (telkének) értékeként

91.337.000 Ft

azaz Kilencvenegymillió-háromszázharminchétezer forint figyelembe vételét javaslom.

Peres felek és jogi képviselőik nem tettek fel szakértőnek olyan kérdést, amely írásban külön kifejtendő válaszadást igényelne.

Agárd, 2012. május 24.

(dr.Pál Zoltán)
i.ü. szakértő

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Alulírott szakértő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését, az elemzéseket és a szakértői vélemény összeállítását személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy a szakvéleményben a forgalmi értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaim egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy sem nekem, sem közvetlen hozzátartozóimnak sem jelenleg, sem a múltban nem áll illetve állt fenn érdekeltisége a vizsgálat tárgyát képező ingatlannal és az érintett peres felekkel kapcsolatban.

Nem kértem fel előre meghatározott érték feltüntetésére, nem kaptam a forgalmi értéket illetően eligazítást, mely kedvezne bármelyik érintett félnek. Díjazásom semmilyen módon nem függ a megállapított értéktől, illetve a szakvélemény végkövetkeztetéseinek a peres felek számára előnyös vagy hátrányos voltától.

Agárd, 2012. május 24.

dr.Pál Zoltán

MELLÉKLET

- Tulajdoni lap másolata (1 old)
- Térképmásolat (1 old.)
- Telek piaci adatok összehasonlító elemzésének táblázata (2 old)
- Légi felvétel a területről (1 old)
- Jellemző fotók a vizsgált ingatlanról (5 old.)