

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



a Balatonalmádi külterület 0115 Hrsz
alatti ingatlan forgalmi értékéről

2016. május 13.

T A R T A L O M

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA ÉS CÉLJA**
- 3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA**
- 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 4.1. Az ingatlan nyilvántartási adatai
 - 4.2. Adatszolgáltatás
 - 4.3. Az épület redukált alapterületének meghatározása
 - 4.4. Az ingatlan környezetének leírása
 - 4.5 Az ingatlan műszaki leírása
- 5. A TERÜLET INGATLANPIACI JELLEMZÉSE**
- 6. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS MÓDSZEREINEK ISMERTETÉSE**

MELLÉKLETEK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő:	Rózsa László Ingatlan-vagyonértékelő (Nyt.szám:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2016. május 13.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Hasznosítási döntéshozatalhoz kapcsolódó forgalmi értékbecslés		
Az értékelés módszere:	Az EVS2009 értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, és nettó pótlási költség alapú és hozamszámításos értékelési módszerek.		
Helyszíni szemle időpontja:	2016. május 3.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	<i>erdő és gazdasági épület</i>		
Az ingatlan címe:	8220 Balatonalmádi (külterület) Tábor u. 16.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	0115		
Földterület nagysága:	8104 m ²		
Beépített terület (épület lista szerint):	745 m ²		
Az ingatlan rövid leírása:	Az ingatlanon az 1970-es években létesített, szezonálisan hasznosított gyermektábor felújításra szoruló épületegyüttese (téglafalazatú közösségi építmények és faházak) található.		
A megállapított forgalmi érték *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	39 402 000	50%	19 701 000
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	38 482 000	25%	9 620 500
Nettó pótlási költség számítás szerint:	48 989 406	25%	12 247 352
	0	100%	41 568 852
Végző forgalmi érték:	41 600 000		
-azaz: negyvenegymillió-hatszáz ezer forint-			
A forgalmi érték vagyonelemenkénti megoszlása			
Földterület (telek) érték:	18 900 000		
Felépítmények értéke:	22 700 000		

* A megállapított érték bruttó, a termőföld kategória tárgyi ÁFA mentes!
Az értékelés per -, teher -, és igénymentes állapotra vonatkozik.

Balatonfűzfő, 2016. május 13.

2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA ÉS CÉLJA

SZEGHALOM KISTÉRSÉG TÖBBCÉLÚ TÁRSULÁS (5520 Szeghalom Szabadság tér 10-12.) megbízásából, hasznosítási döntéshozatal céljából, társaságunk az **Immobilárium Kft** (8175 Balatonfűzfő, Árpád u. 29. képviseli: Rózsa László ügyvezető) elkészítette a

**8220 Balatonalmádi Külterület 0115 Hrsz alatti ingatlan,
forgalmi értékbecslését.**

3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett értékek az elkészítéstől számított 90 napig érvényesek és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket. A területekre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott alaprajzokat hitelesnek fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban álltak.

Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata*. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltem, a teherlapon (tul. Lap III. rész) feltüntetett használati jog kivételével. Az ingatlanban lévő mobil berendezések, és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlant. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

A kimutatott forgalmi érték bruttó érték a mindenkori számviteli és adójogszabályok függvényében általános forgalmi adót tartalmazhat.

A szerző írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé. A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem szabad.

Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekeltsége nincs, megbízási díja független volt a megállapított értéktől és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

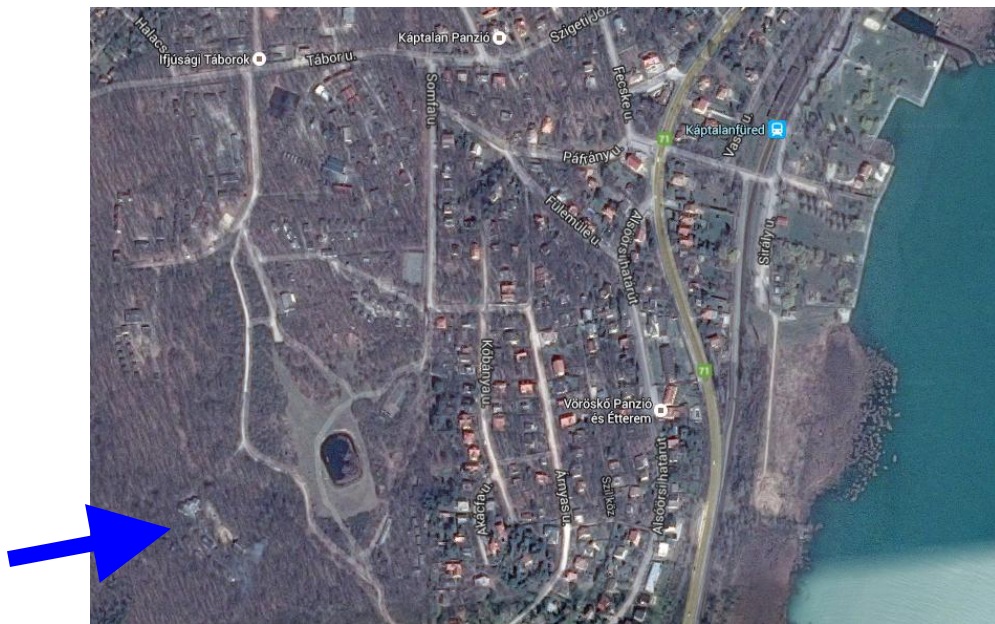
Jelen szakvélemény 1 eredeti példányban készült, kapja a megbízó.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Balatonalmádi a Balaton északi partjának egyik festői szépségű fürdő-üdülöhelye. Veszprém, a megyeszékhely alig több mint tíz kilométerre található. Közel 10 ezer állandó lakosa nyáron megháromszorozódik. Változatos domborzata szép természeti környezetet biztosít, fejlett infrastruktúrája vonzó az idelátogató turisták és a letelepülni szándékozók számára egyaránt.

Ingatlanpiaci szempontból viszonylag magas, jelenleg stagnáló árszinttel rendelkezik, különösen a régebben - kevésbé korszerű technológiával - épült objektumok esetén.

A tárgyi ingatlan a város Káptalanfüred-i részén külterületi erdős - ligetes övezetben található.

Az ingatlan a település térképén

4.1 Az ingatlan nyilvántartási adatai

Cím	8220 Balatonalmádi –Káptalanfüred Külterület Tábor u. 16.
Ingatlan jellege	Ifjúsági tábor
Bejegyzett tulajdonosok / tulajdoni hányaduk	Szeghalom Város és további 12 Önkormányzat (lásd mellékelt tulajdoni lapon)
Fekvése	Külterület
Helyrajzi száma	0115
Megnevezése	<i>Erdő és gazdasági épület</i>
Telek területe	8104 m ²
Az értékelendő tul. hányad	teljes
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek, terhek*	Lásd tulajdoni lapon

* Az ingatlan értékét per igény és tehermentes állapotra határoztam meg.

4.2 Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta az ingatlan hiteles tulajdoni lapját és térképkivonatát. Az épületek hivatalos alaprajzai nem álltak rendelkezésre így azok alapterületei egyszerű felméréssel kerültek megállapításra.

A helyszíni szemle során bejártam az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem, az ingatlan tulajdoni lapját és Város Településrendezési Tervét is áttanulmányoztam. Az értékbecslés a fenti dokumentációk, az általam gyűjtött és ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, a 2016. május 3.-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott egyéb információk alapján készült.

4.3 Az épületek redukált alapterületének meghatározása:

A felépítmények teljes hasznos alapterületéből redukált alapterületet vettem figyelembe, ami azt jelenti hogy a különböző műszaki értékű és funkciójú építményeket (téglaépületek ill. faházak, valamint étterem, iroda, üdülő, vizesblokk) egyneműsítettem. Így az alárendeltebb igénytelenebb műszaki tartalmú, épületek alapterületét az igényesebbhez képest kisebb mértékben számítottam be.

Számítást lásd értékelő lapon.

4.4 Az ingatlan környezetének leírása

Településen belüli elhelyezkedése	Erdős külterület
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Ifjúsági táborok, véderdő.
Infrastrukturális ellátottsága	Megfelelő (alapközművek a helyszínen, intézményi ellátottság 3000 m-en belül)
Megközelíthetőség	Megfelelő (részben aszfaltos úton gépjárművel), helyközi autóbussz megálló, vasútállomás 5-600 m-re
Közművesítettsége	Ivóvíz, szennyvízcsatorna, villanyáram
Esztétikai benyomás, környezeti szennyezettség	Természetes erdei környezet, szennyezettség nem tapasztalható.

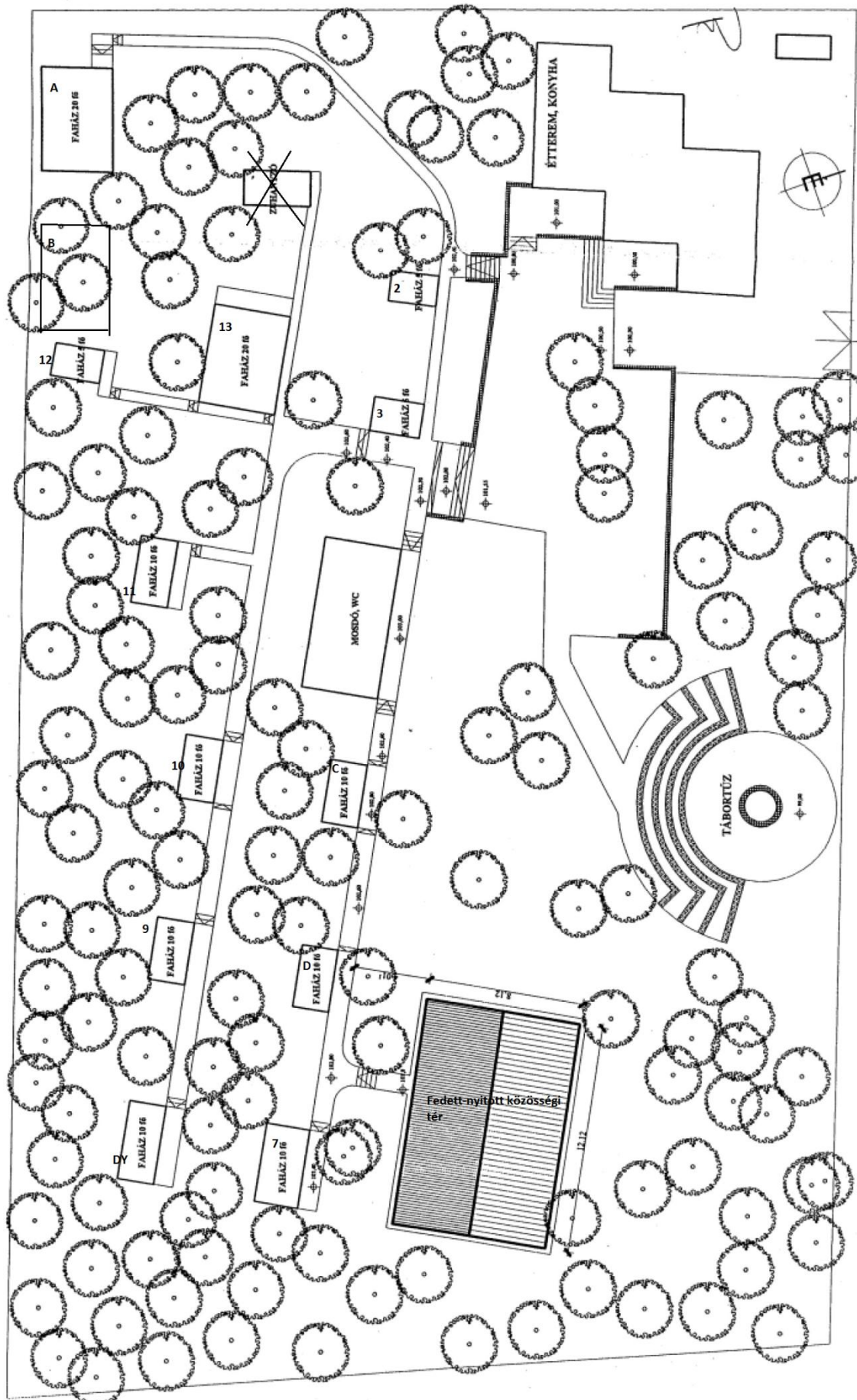
4.5 Az ingatlan műszaki leírása

A telek leírása

Telek határai, kerítettsége:	Drótfonatos kerítéssel körbe kerített
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok:	Közel arányos téglalap alak, enyhén lejtős terep.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Faházazas üdülő épületek és kiszolgáló téglafalazatú szociális blokkok (WC-k, mosdók, étkező, konyha épület)
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):	Többnyire lombhullató ősfák (tölgy, cser) ill. erdei fenyő
Meglévő közművek:	Ivóvíz, szennyvízcsatorna, villanyáram

Épületlista

Étkező konyha büfé (tégla épület)
A jelű épület (faház)
B jelű épület (faház)
C jelű épület (faház)
D jelű épület (faház)
2. jelű épület (faház)
3. jelű épület (faház)
7. jelű épület (faház)
9. jelű épület (faház)
10. jelű épület (faház)
11. jelű épület (faház)
12. jelű épület (faház)
13. jelű épület (faház)
Vizesblokk (tégla épület)
DY jelű épület (faház)
Fedett nyitott közösségi tér



Az épületek rövid leírása

A mellékelt helyszínrajzon és épületeleíráson feltüntetett konyha étterem, és vizesblokk hagyományos technológiájú km téglá és B30-as blokk falazatú földszintes hullámpala fedésű épületek. A vizesblokk padozata, a csempézés, és a szerelvények néhány éve megfelelő színvonalon felújításra kerültek. A vendégházak fa szendvicsszerkezetű, hullámpala fedésű üdülőépületek. Részletes műszaki jellemzéstől a teljes épületállomány általános korszerűtlensége miatt eltekintettem. Az épületek mindegyike vezetékes villannyal van ellátva, ezen kívül a tégláépületek (étkező-konyha, fürdő-WC épület) vezetékes ivóvíz és szennyvízcsatorna közművel is.

5. A TERÜLET INGATLANPIACI JELLEMZÉSE

A város, a Balaton parti kisvárosok átlagához hasonlóan magasan stagnáló, esetenként visszaeső ingatlanpiaci árszinttel rendelkezik. Bár az olcsóbb, többek által elérhető kategóriákban a kissé emelkedő tendencia a jellemző. A tárgyi ingatlan inkább a pangó árszintű kategóriába tartozik.

A város jó infrastruktúrája itt kevésbé érezhető, de a nyugodt természet közeli fekvés ill. általában a Balaton mint turisztikai vonzerő a stabilan magas árszintet és a jövőben élénkülő ingatlanpiacot sejteti.

Cégünk a tárgyi ingatlan közvetlen környezetéből rendelkezik használható információval azonos paraméterekkel bíró vegyes funkciójú ingatlanok közeli értékesítéséről, illetve a kínálati árról. Jelenleg a Kelet-Balaton térségre jellemző, hogy az intézményi és üdülő ingatlanok forgalmi értéke általában műszaki értékükön tud realizálódni.

A vizsgált ingatlan vonatkozásában a természet közeli fekvés, az alap-közművesítettség, és a viszonylag jó megközelítés átlagosan piacképesé teszi az ingatlant. A már korszerűtlen felújításra szoruló épületszerkezetek, az ingatlant terhelő határozatlan idejű használati jog, a külterületi besorolás és a részben erdő művelési ág, a hasznosítás szempontjából jelentősen értékcsökkentő.

6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS MÓDSZEREINEK ISMERTETÉSE

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2003 azaz a *European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabvány)* módszertani elveiben az ingatlan eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- a piaci érték alapú
- üzleti hasznosításból származó hozam alapú
- avulással korigált újra-előállítási (nettópótlási) költség alapú

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Ez a módszer első sorban már megvalósult, konkrét (ismert) tranzakciók ill. értékesítésbe vont ingatlanok árának az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 6 hónapon belül) eladott, (esetleg eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe venni:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.)
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító értékelés adja a legpontosabb forgalmi értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgáljuk a régió (vagy akár az ország) hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Ezt a módszert teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segítheti.

KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS

A **költségalapú** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. A felépítmények értékelésekor az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) aktuális kiadványát alkalmazzuk.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. (A régebbi felépítményes ingatlanok esetén ezt alkalmazzuk.)

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

- Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.
- Különleges célú eszközök értékebecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.
- Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.
- A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

HOZADÉKI (HOZAM ELVŰ) ÉRTÉKELÉS

A **hozadéki értékelés** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. A becsült érték azon a bevételen alapul, amit az adott ingatlanpiaci szegmensben befektető hosszabb távon elérhet.

- Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.
- A módszer a jövedelemtermelő eszközök értékelésekor adja a legpontosabb értéket, hiszen pl. egy jövedelemtermelő ingatlan tipikusan beruházásként vásárolják meg, és a beruházó szempontjából az ingatlan értékére ható kritikus elem a pénzhozó képesség.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

A módszer alkalmazása jövedelemtermelő ingatlanok esetében indokolt, az adott piaci szektorra vonatkozó, valamint az üzemeltetésre vonatkozó megfelelő adatok (bevételek, költségek, kihasználtság) alapján vezeti le az értéket.

A direkt tőkésítésnél egy év működési adatai alapján – nettó működési bevételéből – állapítjuk meg az értéket az ingatlanpiaci szektor és az adott ingatlan adottságai, kockázatai alapján megválasztott tőkésítési ráta segítségével.

M E L L É K L E T E K

Tulajdoni lap (2014 évi)

Térkép másolat

Értékelő számítási lapok

Fényképfelvételek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprémi Járási Földhivatal
Veszprém 8201, Városmarty tér 9. Pf.121.

Okid: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle társolsi

Megrendelés szám: 30095/70220/2014

2014.09.30

BALATONALMÁDI

Szektor : 5

Külterület 0115 helyrajzi szám

8220 BALATONALMÁDI Tábora utca 16.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll.	ha m2	k.fíll.
erdő és gazdasági épület	1	8104			

erdő és gazdasági épület

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2202/10000

bejegyző határozat, érzékeny idő: 32942/2/1991

jogcími tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 30770/1991.01.23

jogcími - tulajdoni hányad: 0/1 32942/2/1991

jogállás: tulajdonos

név: SZEGHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5520 SZEGHALOM Szabadság tér 4-8

2. tulajdoni hányad: 250/10000

bejegyző határozat, érzékeny idő: 37602/2/1995

jogcími tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15

jogcími - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995

jogállás: tulajdonos

név: BIFARUGRA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: -

3. tulajdoni hányad: 540/10000

bejegyző határozat, érzékeny idő: 37602/2/1995

jogcími tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15

jogcími - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995

jogállás: tulajdonos

név: BUCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: -

4. tulajdoni hányad: 1790/10000

bejegyző határozat, érzékeny idő: 37602/2/1995

jogcími tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15

jogcími - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995

jogállás: tulajdonos

név: DÉVAVÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: -

5. tulajdoni hányad: 354/10000

bejegyző határozat, érzékeny idő: 37602/2/1995

jogcími tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15

jogcími - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995

jogállás: tulajdonos

név: ECSEGTALPA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprémi Járási Földhivatal
Veszprém 8201, Vörösmarty tér 9. Pf.121.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat
Megrendelés szám: 30005/70220/2014
2014.09.30

Sektor: 5

BALATONALMÁDI
Külterület 0115 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSE

6. tulajdoni hányad: 1180/10000
bejegyzéskor határozat, érvényességi idő: 37602/2/1995
jogcímszerű tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15
jogcímszerű - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995
jogállás: tulajdonos
név: FÜZESGYÁRHAZI MAGYORSÁG ÖNKORMÁNYZATA
cím: -
7. tulajdoni hányad: 120/10000
bejegyzéskor határozat, érvényességi idő: 37602/2/1995
jogcímszerű tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15
jogcímszerű - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995
jogállás: tulajdonos
név: KERTÉSZSZIGETI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: -
8. tulajdoni hányad: 959/10000
bejegyzéskor határozat, érvényességi idő: 37602/2/1995
jogcímszerű tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15
jogcímszerű - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995
jogállás: tulajdonos
név: KÖRÖSLADÁNYI MAGYORSÁG ÖNKORMÁNYZATA
cím: -
9. tulajdoni hányad: 142/10000
bejegyzéskor határozat, érvényességi idő: 37602/2/1995
jogcímszerű tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15
jogcímszerű - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995
jogállás: tulajdonos
név: KÖRÖSLADÁNYI MAGYORSÁG ÖNKORMÁNYZATA
cím: -
10. tulajdoni hányad: 147/10000
bejegyzéskor határozat, érvényességi idő: 37602/2/1995
jogcímszerű tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15
jogcímszerű - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995
jogállás: tulajdonos
név: KÖRÖSLADÁNYI MAGYORSÁG ÖNKORMÁNYZATA
cím: -
11. tulajdoni hányad: 144/10000
bejegyzéskor határozat, érvényességi idő: 37602/2/1995
jogcímszerű tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15
jogcímszerű - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995
jogállás: tulajdonos
név: KÖRÖSLADÁNYI MAGYORSÁG ÖNKORMÁNYZATA
cím: -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprémi Járási Földhivatal
Veszprém 8201, Vörösmarty tér 9. Pf.121

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/70220/2014

2014.09.30

BALATONALMÁDI

Szektor: 5

Külterület 0115 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
T.M.R.S.Z.

12. tulajdoni hányad: 1378/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 37602/2/1995

jogcím: tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995

jogállás: tulajdonos

név: VÉSZTŐ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: -

13. tulajdoni hányad: 369/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 37602/2/1995

jogcím: tulajdonjog elismerés tulajdoni hányad: 0/1 37602/1995.05.15

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 37602/2/1995

jogállás: tulajdonos

név: ZSADÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: -

Nem hiteles tulajdoni lap

T.M.R.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37602/1995.05.15

Önálló szöveges bejegyzés átjegyzve a 17.sz. 60. lapról. n.sz.: 37602/2/1995.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.09.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási Földhivatások illetékosági területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 20.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Balatonfüredi Körzeti Földhivatal
Balatonfüred
8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Térképmásolat

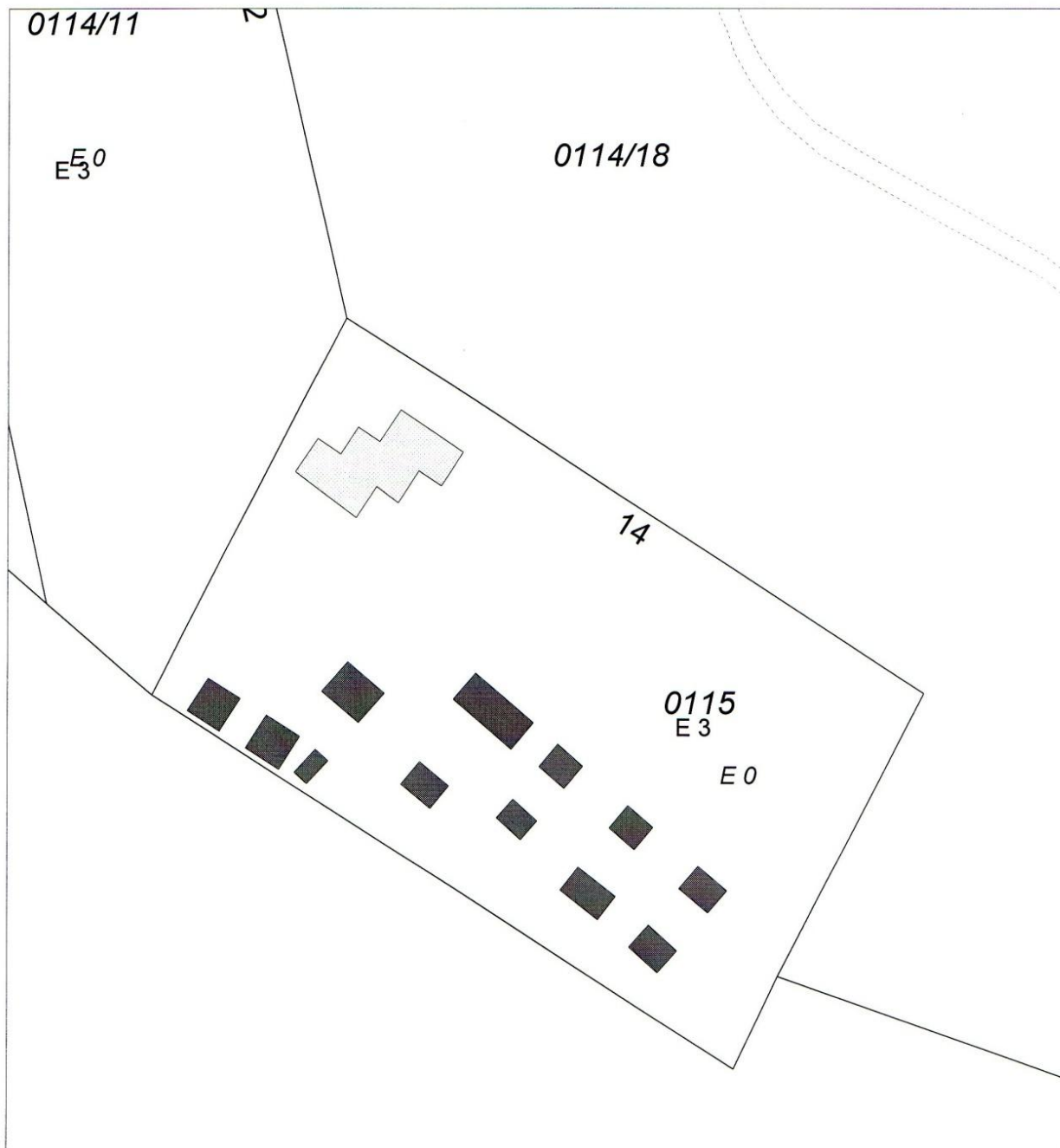
Iktatószám: 1003/148/2011

Szelvényszám: 43-223-424

Méretarány: 1:1000

Vetület: EO V

BALATONALMÁDI, külterület 115



ÉRTÉK SZÁMÍTÁSI LAPOK

Tőkésítési ráta meghatározása:

A jövőbeni várható érték jelenértékének tőkésítési rátájának levezetése:

Biztonsági ráta: 2,93 % 10 éves futamidejű Államkötvény
átlagos (referencia) hozama

Kockázati ráta: + 1,5 % hosszabb távon közepes kockázatú

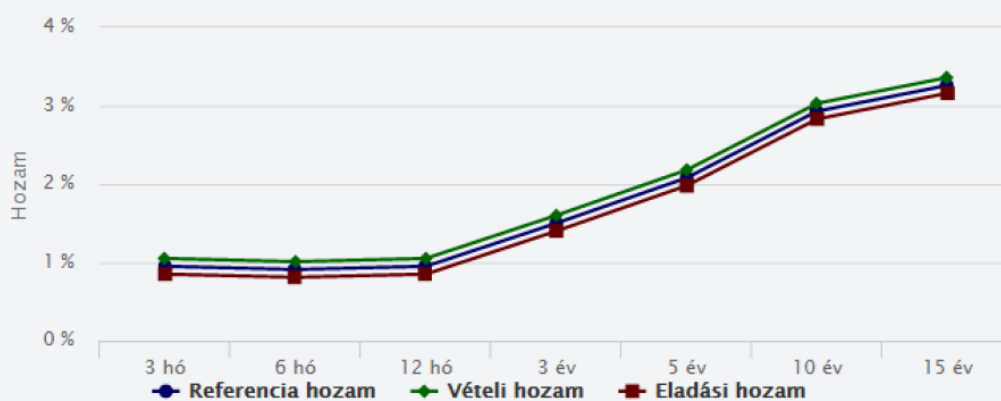
Vállalkozói díj: + 1,5 % átlagos

Likviditási hiány: + 1,0 % közepes (részben idegen forrásból finansz.)

Teljesítéskockázati ráta: + 1,5 % hosszú távon közepes

Tőkésítési ráta: 8,43 % „R”

Kötvények - referencia hozamgörbe (2016.04.15)



	Lejárat	Vételi hozam	Eladási hozam	Referencia hozam
<u>D160803</u>	3 hó	1.05 %	0.85 %	0.95 %
<u>D160928</u>	6 hó	1.01 %	0.81 %	0.91 %
<u>D170316</u>	12 hó	1.05 %	0.85 %	0.95 %
<u>2019/C (A191030C16)</u>	3 év	1.60 %	1.40 %	1.50 %
<u>2021/B (A211027B16)</u>	5 év	2.18 %	1.98 %	2.08 %
<u>2027/A (A271027A16)</u>	10 év	3.03 %	2.83 %	2.93 %
<u>2031/A (A311022A15)</u>	15 év	3.36 %	3.16 %	3.26 %

Forrás: <http://www.netfolio.hu/arfolyamok>

Helyiséglista / alapterületek egyneműsítése

Épület / Helyiség megnevezése	szint	hasznos alapterület (m ²)	padlóburkolat	állapota	%	K	Redukált alapterület
Étkező konyha büfé (tégla épület)	fsz	241,00	kerámia	átlagos	100%		241,00
A jelű épület (faház)	fsz	36,00	kerámia	átlagos	60%		21,60
B jelű épület (faház)	fsz	37,00	kerámia	átlagos	60%		22,20
C jelű épület (faház)	fsz	22,00	kerámia	átlagos	60%		13,20
D jelű épület (faház)	fsz	20,00	kerámia	átlagos	60%		12,00
2. jelű épület (felújított faház)	fsz	11,00	kerámia	átlagos	70%		7,70
3. jelű épület (faház)	fsz	11,00	kerámia	átlagos	30%		3,30
7. jelű épület (faház)	fsz	29,00	kerámia	átlagos	60%		17,40
9. jelű épület (faház)	fsz	38,00	kerámia	átlagos	60%		22,80
10. jelű épület (faház)	fsz	20,00	kerámia	átlagos	60%		12,00
11. jelű épület (faház)	fsz	29,00	kerámia	átlagos	60%		17,40
12. jelű épület (felújított faház)	fsz	11,00	kerámia	átlagos	70%		7,70
13. jelű épület (faház)	fsz	49,00	kerámia	átlagos	60%		29,40
Vizesblokk (tégla épület)	fsz	64,00	kerámia	átlagos	90%		57,60
DY jelű épület (faház)	fsz	29,00	kerámia	átlagos	60%		17,40
Fedett nyitott közösségi tér	fsz	98,00	kerámia	átlagos	50%		49,00
Összesen:		745,00					551,70

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Adatforrás		Pannon Ingatlan és	Openhouse	
Cím	Balatonalmádi kült.	Balatonalmádi kült.	Balatonalmádi kült.	Balatonalmádi kült.
Nagyság (m ²)	8 104	4 433	2 062	1 820
Ár (millió Ft)		12,00	4,00	7,90
Fajlagos ár (Ft/m ²)		2 707	1 940	4 341
Közművesítettség	víz, csatorna	utcai víz, villany, gáz	víz villany van	víz villany van
Eladási (E) / Kínálási (K)	Kínálási (K)	K	K	K
Korrekcó	elhelyezkedés (+/-)%	0%	0%	0%
	telekméret különbség (+/-)%	-15%	-20%	-20%
	közművek, kerítettség (+/-)%	10%	5%	5%
	kínálási ár (-)%	-10%	-10%	-10%
	Egyéb:			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	2 337	2 301	1 455	3 255
A telek értéke:	18 939 906 Ft			
Megjegyzés:				

Nettó pótlási költség alapú értékelés							
Felépítmények	Újraelállítási költség (Ft/m2)	nettó alapterület (m2)	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	piaci h. miatti korr. (%)	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
Étkező konyha büfé (tégla épület)	185 000	241,00	10%	55%	5%		13 375 500
A jelű épület (faház)	110 000	36,00	10%	65%	5%		792 000
B jelű épület (faház)	110 000	37,00	10%	65%	5%		814 000
C jelű épület (faház)	110 000	22,00	10%	65%	5%		484 000
D jelű épület (faház)	110 000	20,00	10%	65%	5%		440 000
2. jelű épület (felújított faház)	110 000	11,00	10%	65%	5%		242 000
3. jelű épület (faház)	110 000	11,00	10%	65%	5%		242 000
7. jelű épület (faház)	110 000	29,00	10%	65%	5%		638 000
9. jelű épület (faház)	110 000	38,00	10%	65%	5%		836 000
10. jelű épület (faház)	110 000	20,00	10%	65%	5%		440 000
11. jelű épület (faház)	110 000	29,00	10%	65%	5%		638 000
12. jelű épület (felújított faház)	110 000	11,00	10%	65%	5%		242 000
13. jelű épület (faház)	110 000	49,00	10%	65%	5%		1 078 000
Vizesblokk (tégla épület)	185 000	64,00	10%	40%	5%		5 328 000
DY jelű épület (faház)	110 000	29,00	10%	65%	5%		638 000
Fedett nyitott közösségi tér	60 000	98,00	0%	30%	5%		3 822 000
		745,00					0
Felépítmények összesen:							30 049 500 Ft
Telek összesen:							18 939 906 Ft
Költség alapú módszerrel számított értéke:							48 989 406 Ft
Hozam alapú értékelés							
Bevételek	Bérbeadható egységek		Redukált terület (m2)		Fajlagos havi bérleti díj (Ft/m2)		Havi bérleti díj (Ft)
	Tábor komplexum		552		1 000		551 700
							0
	Kihasználtság:		50%	Éves bevétel (szezónális)			3 310 200
Költségek	Fenntartási költség, az éves bevétel				1	%-a	33 102
	Menedzselési költség, az éves bevétel				1	%-a	33 102
	Felújítási költség alap:						
	Egyéb költség:						
	Költségek összesen:				66 204		
Egyéb:	Tőkésítési ráta:		8,43%	Tőkésített érték:		38 481 566	
	Befektetési kiadások:						
Ingatlan hozadéki értéke:							38 482 000 Ft

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés							
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
Adat forrása		Ingatlansor 70 391 5413		City Cartel Siófok 70 778 2099		+36-70/221-0304 Dr Máté András	
Irányítószám	8220	8220		8220			
Település	BALATONALMÁDI	BALATONALMÁDI		BALATONSZÁRSZÓ		ZÁNKA	
Utca / út / tér	Káptalanfüred kült.	Káptalanfüred Tábora u. belterület		Jókai u.		zk. üdülőövezet	
Az ingatlan típusa	tábor	tábor		üdülő		tábor	
Tagolódás	fsz	fsz		fsz		fsz	
Ért. dátuma		2016		2016		2016	
Komfortfokozat, állapot, közművek, egyéb jellemzők		víz villany csatorna van, ősfás a strandtól 15 percre, 10 faházzal + egy tégl épület, karbantartott		víz, villany, csatorna van, strandközeli kétszintes üdülőépületes ingatlan,		víz, villany, csatorna közművel 30 fős volt ifjúsági tábor a strandtól kb. 1 km-re	
Építés éve	1975	1978		1980		1976	
Telek alapter. (m2)	8 104	7 793		1 600		2 000	
Összes számított alapterület (m2)	551,7	480		570		300	
Eladási v. kínálati ár (millió Ft)		42,0		54,9		18,9	
Inflációkorrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár (Ft/m2)		78 750		86 684		56 700	
Környezeti korrekciós tényező	ősfás, kissé rendezetlen	0%		0%		0%	
Infrastruktúra (közmű, út) korrekciós tényező	víz csatorna áram	0%		0%		0%	
Állapot korrekciós tényező		-5%		0%		0%	
Alapterület korrekció		0%		0%		-10%	
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)	külterület	hasonló méretű de belterületi	-5%	kisebb méretű de belterületi telek, tégl épület	0%	kisebb méretű zártkerti	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	71 420	70 875		86 684		56 700	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:				39 402 000 Ft			

Végső forgalmi érték meghatározása		
Hozam alapú értékelés	38 482 000 Ft	25%
Költség alapú értékelés	48 989 406 Ft	25%
Piaci összehasonlító módszer	39 402 000 Ft	50%
Súlyozott (nettó) átlagérték	41 600 000 Ft	
Megjegyzés:	Az érték +/-10% értéktoleranciával bír!	
<p>Helyszíni feltárások nem készültek, a szerkezeteket csak szemrevételezéssel vizsgáltuk. A megbízó és az értékelő között nincs összeférhetetlenség. Az érték megállapítása és a díjazás között nincs összefüggés. A szakvélemény csak a Mellékletekkel együtt érvényes, részinformációk kiemelése helytelen végkövetkeztetést eredményezhet. A forgalmi érték megállapítása (a menekülési érték nélkül) a 25/1997.(VII.1)PM rendelet, valamint az EVS 2009 (European Value Standards) módszertani elvei és szakmai előírások alapján készült.</p>		

Likvidációs érték meghatározása		
Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt:	0%
	Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	10%
	Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	0%
	Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	0%
	Követelés, kényszerbefektetési kockázata miatt:	5%
	Likvidációs kockázat:	0%
	Összes kockázat:	15%
Likvidációs érték:		35 400 000 Ft

FOTÓMELLÉKLET

Balatonalmádi külterület 0115 Hrsz.

Főépület (konyha, étkező – társalgó)



Vizesblokk épület



Közösségi létesítmények (pavilon, sportpálya) és felújított bungaló



Csoportos szálláshelyek (faház bungalók)

