

Balatonszepezd, Csuki tér 4.

Úttörő tábor és saját használatú út

(hrsz.: 1447, 1446)

I N G A T L A N

F O R G A L M I

É R T É K B E C S L É S E

A szakvélemény 19 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2020. május 12-én, 4 példányban.

Balatonszepezd, (hrsz.: 1447, 1446)
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

- 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

- 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 2.1. Az ingatlan adatai
 - 2.2. Adatszolgáltatás
 - 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása

- 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
 - 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
 - 3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése
 - 3.3. A forgalmi érték meghatározása

- 4. MELLÉKLETEK**
 - tulajdoni lap másolat (2020.02.21)
 - térképmásolat (2020.02.21)
 - épületek elhelyezkedése helyszínrajz
 - alaprajzok (a Megbízótól kapott dokumentációból)
 - „A” jelű konyha épület
 - „B” WC és zuhanyzó
 - 4 szobás apartman ház
 - 2 szobás apartman ház
 - „M” jelű apartman ház
 - „N” WC és zuhanyzó
 - „O” jelű épület
 - „P” jelű épület
 - „R” jelű épület
 - Vendégház vizesblokkal
 - egyéb építmények
 - fotók

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Kazincbarcika Városi Önkormányzat (3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.sz.) megbízásából elkészítettem a

**Balatonszepezd, Csuki tér 4. sz.
úttörő tábor és saját használatú út ingatlanok**
piaci forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező úttörő tábor ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve

110.000.000,- Ft
azaz
száztízmillió forint.

Az értékbecslés tárgyát képező saját használatú út ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve

7.700.000,- Ft
azaz
hétmillió-hétszázézer forint.

Megjegyzés:

Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel.

Az értéket a piaci módszer bemutatásával határoztam meg a 2020. március 18-i helyszíni szemle alapján, a 2020. május 12-i fordulónappal.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a Megbízó részére. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2020. május 12.

G o m b o s Á g n e s
szakértő
isz. 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím: Balatonszepezd, Csuki tér 4.
Tulajdonos: Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Helyrajzi száma: 1447
Fekvése: belterület
Megnevezése: úttörő tábor
Telek területe: 7916 m²
Tul. hányad: 1/1

Cím: Balatonszepezd
Tulajdonos: Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Helyrajzi száma: 1446
Fekvése: belterület
Megnevezése: saját használatú út
Telek területe: 1275 m²
Tul. hányad: 1/1

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- tábor felmérési dokumentáció, alaprajzok

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2020. március 18-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínt a Megbízó képviselőjének jelenlétében tekintetem meg.

A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam. A földhivatali térképmásolaton az épületek nem kerültek feltüntetésre, csak a konyha épület és az északi telekhatár mellett lévő vizesblokk került feltüntetésre a térképen.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonytal bír, az ingatlan-nyilvántartásban a melléklet tulajdoni lap másolat szerint tehermentes.

A helyszínrajzon jelölt, a Pedagógusok Szakszervezetének tulajdonában lévő épületek nem kerültek értékelésre.

2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése:

Balatonszepezd község Veszprém megyében, a Balatonfüredi járásban. A Balaton északi partján helyezkedik el, Balatonfüredtől 24 km-re, Zánka és Révfülöp között. Autóval a 71-es főúton közelíthető meg. Vasúti megálló a Székesfehérvár–Tapolcavasútvonalon: Balatonszepezd megállóhely és Szepezdfürdő megállóhely. Három részre tagolódik a község: a tulajdonképpeni falura középen, amelyet a helyiek Balatonszepezdnek hívnak, tőle nyugatra található Szepezdfürdő, keletre pedig a Viriusztelepnek nevezett nyaralótelep, amelynek 1913 és 1961 között szintén volt saját vasúti megállóhelye.

A falut nevét 1164-ben Zepuzd néven említik az írások. Eredetileg zalai várföld és királyi

udvarnokföld volt. A veszprémi püspökségnek és a somogyvári bencés apátságnak szintén voltak itt birtokai, valamint a 14. századtól a Rátótiak (Gyulafiak) mellett helyi nemesek is rendelkeztek földekkel a faluban. A török hódoltság pusztításai miatt – 1548-ban felégették a helységet – egy időre elnéptelenedett a falu, a 18. század közepén német telepesek költöztek ide. 1799-ben Vályi András német faluként ír a településről, és Szepesd névvel illeti.[9] Első fürdőtelepét a 19-20. század fordulóján Virius Vince hozta létre a saját birtokán, amelyet később Viriustelepnek (illetve Viriusztelepnek) neveztek el.

forrás: wikipédia

A helyi önkormányzat által üzemeltetett szabad strand a tábortól mintegy 500 m-re található. A tábor több éve üresen áll, használaton kívüli, csak a Pedagógusok Szakszervezetének tulajdonában lévő épületek vannak szezonális használatban.

Az Ifjúsági tábor Balatonszepezd város üdülőtelepén található, Révfülöp határa mellett. Megközelítése a Balaton északi partjával párhuzamosan húzódó 71-es számú főútról lehetséges, az 1446 hrsz-ú mellékúton.

A működő idejében a 197 fő befogadóképességű ifjúsági szálláshely a Balatontól mintegy 200 m-re épült.

Apartman házakban és faházakban lehetett elhelyezni a vendégeket, az alábbi szálláshelyekkel:

4 szobás apartmanház 3 db x 24 = **72 fő**

2 szobás apartmanház 5 db x 14 = **70 fő**

„M” jelű épület 4 x 2 fő = **8 fő**

„N” épület 4 x 2 fő = **8 fő**

„O” jelű épület 5 x 4 fő = **20 fő**

„P” jelű épület 3 x 4 fő = **12 fő**

„R” jelű épület 3 x 4 fő + 3 x 2 fő = **15 fő**

A tábor területén található egy önkiszolgáló jellegű étterem, konyhával, ahol napi háromszori ellátást lehetett biztosítani. A táborozó gyerekek kikapcsolódását sportpályák segítették. Működő idejében az ifjúsági szálláshely kiválóan alkalmas volt különböző táborok, mint pl. erdei táborok, iskolai táborok, tánctáborok, sporttáborok, horgász táborok, élővilág táborok rendezésére.

A tábor szezonális használatra volt alkalmas, **májustól – szeptemberig** igény szerinti turnusokban tudta fogadni vendégeit.

A telek leírása

Hrsz: 1447

A trapéz alakhoz hasonlítható, nagy kiterjedésű, enyhén emelkedő felszínű terület, kötött talajjal rendelkezik. A terepszinti építmények, belső út, térvilágítás, kerítés a kapukkal, szabadtéri berendezések a telek értékénél kerültek beszámításra.

Az ingatlant a délnyugati oldal kivételével hasonló hasznosítású ingatlanok határolják.

Fém oszlop + drótháló kerítéssel körbekerítve. Egy főbejárat és egy mellékbejáraton

keresztül lehet megközelíteni az ingatlant.

A parkosított telken sportolási lehetőség, kültéri sütő és társalgó épült, de elhanyagolt állapotban vannak. A Tábor építése óta megnőtt fák ritkítása szükséges, a nagyra nőtt fák gondozása az utóbbi években elmaradt, a száraz ágak, belógó ágak levágása szükséges. Csak kaszálás történik a területen, szükség szerint évente többször.

Az épületek rendszertelenül helyezkednek el a telken, közöttük nincs szilárd burkolatú megközelítési lehetőség, a kavicsburkolatot benötte az aljnövényzet. Aszfalt burkolat a konyha-étterem előtti részen készült, továbbá a sportpálya rendelkezik aszfalt burkolattal, de ezek a burkolatok felgyűrődtek, a sportpálya biztonságosan nem használható. A területen lévő kültéri világítás elavult, felújításra szorul.

A telek területe: 7916 m².

Közműellátás:

- elektromos energia
- vezetékes ivóvíz
- szennyvízkezelés

Hrsz: 1446

A saját használatú út az úttörő tábor keleti telekhatára mellett húzódik és a 71-es számú főúthoz csatlakozik.

A telek területe: 1275 m².

Az épületek leírása

A tábor az 1970-es években épült. Az épületek többsége eredeti állapotában van, csak az állagmegőrző javításokat végezték el. A Tábor az utóbbi években nem került teljes használatra, a folyamatos szezonális használat megszűnt. A faházak erősen lepusztult állapotban vannak, a gazdaságos felújíthatóságuk nem lehetséges, bontásra érett állapotban vannak a korszerűtlen anyaghasználat és elhanyagoltság miatt. Nyílászárók rosszul zárnak, burkolatok, tetőszerkezet elhasználódott. A szezonális használatra tekintettel fűtés nincs, szükség esetén elektromos kályhával megoldható.

„A” jelű konyha-étterem és személyzeti épület

A főbejárathoz legközelebb lévő, téglalap alaprajzi kialakítású épületben étterem, konyha és a hozzátartozó kiszolgáló helyiségek kaptak helyet. A konyha felszereltsége az építéskori technológiai követelményeknek, igényeknek felel, vezetékes gázellátással nem rendelkezik. Alaprajzi kialakítása az építéskori igényeknek felel meg. A kapacitása alapján a rendelkezésre álló étteremben 150 fő ellátására volt maximálva. A konyhához a technológiai helyiségeken túlmenően szociális rész is tartozik.

Az épület eredeti állapotában van, a vizes helyiségek kerültek felújításra. Jelen állapotában az eredeti célra korszerűsítés és felújítás után használható.

Az épület 232 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelő állapotban van, a rendszeres karbantartás az

utóbbi években nem került elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton sáv

Függőleges teherhordó szerkezetek: acél váz + kitöltő falazat,

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa földem

Tetőszerkezet: lapostető lágy fedéssel,
fa tetőszerkezet korcolt fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából és fémből, nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: nemes vakolat, lécborítás

belső felületen: fehér színű diszperziós festék, a vizes helyiségekben
az ajtó magasságáig csempe burkolat

padlóburkolatok: beton, kerámia, pvc

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: villanyboiler

Fűtés: nincs, szükség esetén villanykályha

„B” jelű WC és zuhanyzó

A konyha mögött lévő, hagyományos szerkezetű épület. Alaprajzi kialakítása két eltolt téglalapot formál, melyekben teljesen egyforma alaprajzi elrendezésű férfi és női vizesblokk épült. Az előtérből zuhanyzók, mosdók és WC helyiségek nyílnak. Az épületben korábban belső felújítás történt, de jelen állapotában nem használható. A falakon erős vakolat omlás, a tetőszerkezetről beázási nyomok, a nyílászárók rosszul zárnak. A kialakítása a mai igényeknek nem felel meg. A mai táborozási igényeknél a komfort érzetnek nem felel meg a szállástól elkülönült épületben elhelyezett vizes blokk.

Az épület 64 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelőtől rosszabb állapotban van, a rendszeres karbantartás az utóbbi években nem került elvégzésre. Gazdaságos felújíthatóságát vizsgálni szükséges az állapota és az anyaghasználata miatt.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton sáv

Függőleges teherhordó szerkezetek: téglafalazat,

Vízszintes teherhordó szerkezetek: vb földem

Tetőszerkezet: lapostető lágy fedéssel,

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából és műanyagból nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: nemes vakolat

belső felületen: fehér színű diszperziós festék, a vizes helyiségekben
az ajtó magasságáig csempe burkolat

padlóburkolatok: kerámia

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: villanyboiler

Fűtés: nincs, szükség esetén villanykályha

4 szobás apartman ház (3 db)

A tábor legújabb és legjobb állapotban lévő épületei 20 éve épültek. A tetőteres

kialakítású épületből 2 db egymás mellett, 1 db pedig a „B” épület és a sportpálya között került elhelyezésre. Az alaprajzi kialakítása egyszerű, az építéskori funkciónak megfelelő. Az előtéren keresztül lehet bejutni az épületbe. Középen került elhelyezésre a csoportos vizesblokk, zuhanyzókkal, mosdókkal, WC-vel. Két oldalra nyílik egy-egy szoba. A tetőtér kialakítása ugyanaz, ahova külső fa lépcső vezet. Itt a tetőtéri bevágás miatt kisebb a hasznos alapterület. Az épület környezetbe illő, jó megjelenésű. A homlokzati egyszerűségét jól megbontja a terasz és a külső lépcső. A kialakítása a mai igényeknek is megfelel.

Az épület 99 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épületek szerkezetileg korának megfelelő állapotban vannak, a rendszeres karbantartás elvégzésre került.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton sáv

Függőleges teherhordó szerkezetek: téglafalazat,

Vízszintes teherhordó szerkezetek: vb födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű összetett tető

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: nemes vakolat

belső felületen: fehér színű diszperziós festék, a vizes helyiségekben az ajtó magasságáig csempe burkolat
padlóburkolatok: kerámia, pvc

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: villanyboiler

Fűtés: szükség esetén villanykályha, ill. hagyományos fűtés az épített kéményre tekintettel

2 szobás apartman ház (5 db H, I, J, K, L)

A földszintes kialakítású típus faházból összesen 5 db található az ingatlanon. A nyugati telekhatár közelében 3 db, vele szemben 2 db található. A beton alapra épült, könnyűszerkezetes épület két helyiségből áll, mely az előtte lévő teraszból érhető el. Az épületek nagyon lepusztult állapotban vannak. A falazat vetemedett, felszívta a nedvességet, dohos, penészes. A tetőről beázások vannak, a nyílászárók rosszul zárnak, igénytelen pvc padlóburkolat készült. Jelen állapotában szállás célra nem alkalmas az épület, műszaki állapota, anyaghasználata miatt gazdaságos felújításra nem kivitelezhető.

A mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása.

Az épület 31 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelőtől rosszabb állapotban van, a rendszeres karbantartások nem kerültek elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton lemezalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: fa szerkezetű szendvicspanel, kívül-belül

farostlemez

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyereg tető, hullámpala fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: farost lemez, léc

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: pvc

Közműellátottság: villany

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

„M” jelű apartman ház

A földszintes kialakítású, vegyes szerkezetű faházból 1 db található az észak-nyugati telekhatár közelében. A beton alapra épült, téglafalazatú, részben könnyűszerkezetes épület négy helyiségből áll, mely az előtte lévő fedett teraszról érhető el. Az épület nagyon lepusztult állapotban van. A bejárat előtti szakipari falazat vetemedett, felszívta a nedvességet. A téglafalazat dohos, penészes, a vakolat omladozik. A tetőről beázások vannak, a nyílászárók rosszul zárnak, igénytelen pvc padlóburkolat készült. A szobákban mosdó található. Jelen állapotában szállás célra nem alkalmas az épület, műszaki állapota, anyaghasználata miatt gazdaságos felújításra nem kivitelezhető. alkalmas.

A mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása.

Az épület 32 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelőtől rosszabb állapotban van, a rendszeres karbantartások nem kerültek elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton lemezalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: 3 oldalról téglafalazat, a bejáratnál fa szerkezetű szendvicspanel, kívül-belül farostlemez

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyereg tető, hullámpala fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: farost lemez, léc, nemes vakolat

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: pvc

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

„N” jelű WC és zuhanyzó

A földszintes kialakítású, téglalap alakú alaprajzi elrendezésű, hagyományos falazott szerkezetű épület az észak-nyugati telekhatár mellé épült, a környezetében lévő vizesblokk nélküli apartmanok kiszolgálására. Eredetileg szimmetrikus kialakítású volt az épület, közepén 5 db mosdó-zuhanyzó helyiséggel, a két szélén 2 db 2 fülkés WC-vel. Időközben az épület északi végéhez a villanyboylerek elhelyezésére egy hozzáépítés történt, ahol erős falrepedés látható. Ezzel egyidőben belső felújítás is történt, új padló- és

falburkolatok készültek, új szaniterек beépítésével.

A belső felújítás ellenére a mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása. A mai táborozási igényeknél a komfort érzetnek nem felel meg a szállástól elkülönült épületben elhelyezett vizes blokk.

Az épület 35 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelő állapotban van, a rendszeres karbantartások elvégzésre kerültek. A falazaton nedvesedés, vakolat pergési nyomok.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: téгла falazat

Vízszintes teherhordó szerkezetek: vb földem

Tetőszerkezet: vb szerkezetű lapos tető, lágy fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: nemes vakolat

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: kerámia

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

„O” jelű épület

A földszintes kialakítású faház az észak-nyugati telekhatár közelében található. A beton alapra épült, könnyűszerkezetes épület öt helyiségből áll, melyek az előtte lévő fedett teraszról érhetőek el. Az épület lepusztult állapotban van. A falazat dohos, penészes, a tetőről beázások vannak, a nyílászárók rosszul zárnak, igénytelen pvc padlóburkolat készült. Jelen állapotában szállás célra nem alkalmas az épület, műszaki állapota, anyaghasználata miatt gazdaságos felújításra nem kivitelezhető. alkalmas.

A mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása.

Az épület 77 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelőtől rosszabb állapotban van, a rendszeres karbantartások nem kerültek elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton lemezalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: 3 oldalról téгла falazat, a bejáratnál fa szerkezetű szendvicspanel, kívül-belül farostlemez

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa földem

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyereg tető, hullámpala fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: farost lemez, léc, nemes vakolat

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: pvc

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

„P” jelű épület

A földszintes kialakítású faház a keleti telekhatár mellett található. A beton alapra épült, könnyűszerkezetes épület három helyiségből áll, melyek az előtte lévő fedett teraszról érhetők el. Az épület lepusztult állapotban van. A falazat dohos, penészes, a tetőről beázások vannak, a nyílászárók rosszul zárnak, igénytelen pvc padlóburkolat készült. Jelen állapotában szállás célra nem alkalmas az épület, műszaki állapota, anyaghasználata miatt gazdaságos felújítása vizsgálatra szorul.

A mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása.

Az épület 46 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelő állapotban van, a rendszeres karbantartások részben kerültek elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton lemezalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: fa szerkezetű szendvicspanel, kívül lécborítás, belül farostlemez

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyereg tető, hullámpala fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: léc

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: pvc

Közműellátottság: villany

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

„R” jelű épület

A földszintes kialakítású faház a keleti telekhatár mellett található. A beton alapra épült, könnyűszerkezetes épület hat helyiségből áll, melyek az előtte lévő fedett teraszról érhetők el. Az épület lepusztult állapotban van. A falazat dohos, penészes, a tetőről beázások vannak, a nyílászárók rosszul zárnak, igénytelen pvc padlóburkolat készült. Jelen állapotában szállás célra nem alkalmas az épület, műszaki állapota, anyaghasználata miatt gazdaságos felújítása vizsgálatra szorul.

A mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása.

Az épület 49 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelő állapotban van, a rendszeres karbantartások részben kerültek elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton lemezalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: fa szerkezetű szendvicspanel, kívül lécborítás,

belül farostlemez

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyereg tető, hullámpala fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: lécz

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: pvc

Közműellátottság: villany

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

Vendégház vizes blokkal

A földszintes kialakítású épület az északi telekhatár mellett található az 5 szobás apartmanház mögött, nehezen megközelíthető helyen. Tört alakú alaprajzi elrendezésű. A szoba az előtte lévő fedett teraszról érhető el, de a többi helyiség megközelítése csak a kültérből lehetséges. Középen vizes blokk található, melynek nemenkénti elkülönítése nem biztosított. A vizes blokk mellett egy külső megközelítésű teakonyha került kialakításra. Az épület közepes állapotban van. A falazat dohos, penészes, a tetőről beázások vannak, a nyílászárók rosszul zárnak, igénytelen kerámia padlóburkolat készült. A mai táborozási igényeknek nem felel meg a kialakítása.

Az épület 41 m² alapterületű.

Műszaki leírás

Az épület szerkezetileg korának megfelelő állapotban van, a rendszeres karbantartások részben kerültek elvégzésre.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton lemezalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: tégl

Vízszintes teherhordó szerkezetek: fa födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyereg tető, hullámpala fedéssel

Nyílászárók: egyedi és típus méretben, fából nem hőszigetelt kivitelben

Felületképzések: homlokzaton: nemes vakolat

belső felületen: fehér színű festés

padlóburkolatok: kerámia

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Melegvízellátás: nincs

Fűtés: szükség esetén villanykályha

Az épületek alapterülete összesen

megnevezés	terület m²
A épület konyha	232
B épület vizes blokk	64
4 szobás apartan ház 3 db	288
2 szobás faház 5 db	155
M épület	32
N épület	35

O épület	77
P épület	46
R épület	49
vendégház	41
összesen	1019

Funkcionális jellemzés:

A tábor kialakítása az eredeti hasznosításnak megfelelő, a mai kor igényeket a műszaki állapota és kialakítás miatt már nem elégíti ki. Nincs igény az egy hálótérben több mint 5 fő elhelyezésére, különös tekintettel úgy, hogy a vizes blokkok külön épületben helyezkednek el. Az éttermi épület még használható lenne, de felújítást igényel. A különálló faházak többségében bontásra érettek, ill. az épületek felújíthatósága további vizsgálatot igényel. A kétszintes épületek vannak jobb állapotban.

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése csak nagy felújítással adna lehetőséget a funkciónak megfelelő hasznosításra.

Az épületek alaprajzi elrendezése a funkciónak megfelel, anyaghasználata az építéskori igénynek és szokásnak felel meg.

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése lehetőséget adhat más célú funkciónak megfelelő hasznosításra, de ahhoz teljes átalakítás, felújítás, ill. bontás szükséges.

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a piaci módszer alkalmazható.

Az alkalmazott módszer leírása:

Piaci érték definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét

- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése

3.2.1. A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4.1. Műszaki szempontok:

- 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra:
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 20%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapítása során.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Költség alapú módszer:

A költség alapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

3.3. A forgalmi érték meghatározása

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése átlagosnak mondható. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan található. Úttörőtábor jellegű ingatlanok vonatkozásában visszafogott a piaci mozgás.

A „saját használatú út” ingatlan is speciális, általánosságban az utak a helyi önkormányzatok un. forgalomképtelen törzsvagyoni körébe tartoznak. Viszont időnként az ilyen jellegű ingatlanok is forgalomképesé válhatnak, értékük a környezetében jellemző forgalomképes ingatlanokéhoz hasonlítható.

Az egyedi adottságokkal rendelkező ingatlan a fejlesztési lehetőségekkel együtt a

befektető igényének megfelelően több funkciót ki tud elégíteni, de ahhoz gazdasági vizsgálat, sok bontás és felújítás szükséges.

Ingatlanpiaci helyzet:

A kedvező gazdasági körülmények és a bankok finanszírozási aktivitása az utóbbi 3 évben jelentősen fellendítette az ingatlanpiacot. A figyelem középpontjában az új lakás építések állnak. A befektetők érdeklődésével párhuzamosan igen erőteljes maradt az bérleti kereslet is.

A kereslet visszafogott a kereskedelmi-, az irodapiaci és az ipari ingatlanok piacán egyaránt.

Az ingatlan keresettsége átlagos mértékűnek mondható.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítetem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Megbízható összehasonlító adattal, (tekintettel a speciális jellegre) annak hiányában csak részben rendelkezem, a szakvélemény készítésekor a szakképzettségem és az ingatlanforgalomban szerzett közel 40 éves gyakorlati tapasztalatom alapján jártam el.

A Balatonszepezden és Révfülöpön több üres, fejlesztési telek került meghirdetésre, melyek elhelyezkedésük és egyéb paramétereik alapján igen eltérő fajlagos árat mutatnak.

Az ingatlan elhelyezkedése, megközelítése átlagos tényező. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon elvétve található.

Az ingatlan eredeti funkció szerinti hasznosítására visszafogott a piaci kereslet.

Értékmeghatározás:

A forgalmi érték kialakításánál az alábbi tényezőket vettem figyelembe:

- műszaki állapot
- komfort fokozat
- fekvés, elhelyezkedés, fekvés, megközelíthetőség
- funkcióváltás lehetősége
- hasznosíthatóság, bővítési lehetőség
- jelenlegi beépítés, fejlesztési lehetőségek
- idegenforgalmi érték
- egyéb piaci lehetőségek

Az ingatlan forgalmi értékének

- értéknövelő tényezői:

- infrastruktúra
- fejlesztési lehetőség

- értékcsökkentő tényezői:

- műszaki állapot
- jelen állapotában nem hasznosítható

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer bemutatásával közelítettem meg a reális forgalmi érték meghatározása érdekében.

Piaci alapú forgalmi érték:

Összehasonlító adatok, forrás: internet

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	B.szepezd, tábor	Siófok közelében	Sarud	Balaton északi oldal
funkció	úttörő tábor	nyári tábor	ifjúsági tábor	ifjúsági tábor
telek területe (m2)	7 916	4 511	35	300
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m2)	1 019	2 490	1 000	920
ajánlat ára (Ft)		360 000 000	89 000 000	134 550 000
ajánlat ideje (év)		2020	2020	2020
ajánlat jellege		balaton-ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.doktor
hivatkozási szám		befektetésre-alkalmas-ingatlan-a-balaton-deli-partjan	1419495	52419
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		144 578	89 000	146 250
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
ajánlat ideje		azonos	azonos	azonos
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
környezet		jobb	hasonló	hasonló
épületállomány nagysága		hasonló	nagyobb	nagyobb
az épület kora, kialakítása		rosszabb	rosszabb	rosszabb
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektív tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,93	0,93	0,93
földrajzi elhelyezkedés		1	1,1	1,1
környezet		1,2	1,1	1,1
alapterület nagysága		1,3	1	1
műszaki állapot		0,8	0,8	0,8
az épület kora, kialakítása		1	1	1
telken lévő fekvés		1	1	1
felszereltség		0,8	0,9	0,9

Balatonszepezd, úttörő tábor, saját használatú út (hrs: 1447, 1446)

funkció		1	1	1
<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		134 243	72 109	118 494
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m²)</i>	108 282			
<i>Becsült érték (Ft):</i>	110 339 362			
<i>Becsült érték kerekítve(Ft):</i>	110 000 000			

Az ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerre kerekítve

110.000.000,- Ft

azaz

száztízmillió-hatszáz ezer forint.

mely nem tartalmazza az ÁFÁ-t.

Összehasonlító adatok bemutatása

1.adat

A Balaton déli partján, a víztől kb. 320 méterre 4511 m² bekerített telken eladó egy kétszintes, valaha szebb napokat látott épületkomplexum. Az épület a '30-as évek elején épülhetett, gyermekek nyári nyaralására, üdültetésére használták. Mára felújítandó állapotba került. Az ingatlanba minden közmű be van vezetve. Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása Üü-1 ami szerint szabadon álló elhelyezést, 6,5 m építménymagasságot és 30 % beépíthetőséget jelent. A meglévő főépület szerkezetileg olyan jó állapotú, hogy egy építész csoport helyi védelemre javasolta, ennél fogva nem bontandó, hanem értéknövelő a megléte. A földterület osztható. A 4511 m² területből 2000 m² leválasztható és külön beépíthető, anélkül, hogy a maradó 2511 m² házas terület beépítési százaléka meghaladná a 30 %-ot. A 2000 m² leválasztott telekre bruttó 600 m² alapterületű új üdülőépület építhető, mely 3 szintes is lehet: földszint,- emelet,- tetőtér. A jelenlegi felújítandó épület és/vagy a megépíthető új épület(ek) a nagyságánál fogva alkalmas bentlakásos gyermekotthon, lakásotthon, vagy apartman ház kialakítására is.

2.adat

A Tisza-tó közvetlen partján akár céggel együtt eladó egy 160 férőhelyes kemping, ifjúsági tábor, 3,5 hektáron körbekerítve, kőépületekkel, faházakkal, családi apartmanokkal, lakókocsikkal, mosdókkal, zuhanyzókkal, abc-vel, portaszolgálattal. Strand, kenuzás, sportpálya, vízibicikli, horgászás határtalan lehetőségével.

3.adat

Igazi hamisítatlan ifjúsági és gyermek üdülő, a Balaton északi partján várja új tulajdonosát.

A nagy múltra visszatekintő, gyermekfejjel szenzációs tábor már tölti saját magát, nagy erőfeszítés nélkül hasznot tud termelni, nem a nulláról kell indulnia. Jelenlegi tulajdonos nagyon ügyesen és gondosan kialakította a vendégekört, ezzel együtt adja tovább a gyermek tábort, mely sok bővülési lehetőséget rejt magában.

Két telken helyezkednek el a házak, egyik telken a főépület 2 szintes, ahol orvosi szoba és nővér szoba is kialakításra került a hálók és a közös helyiségek mellett. Ezen a telken 5 faház is található. Másik telken található egy gondnoki lakás, konyha és étterem, egy főépület szobákkal és szociális helyiséggel, valamint két faház.

140 fő elhelyezése biztosított jelenleg az üdülő területén. Tökéletes választás osztálykirándulásra, nyári táborra ,stb.

Étkezés az üdülő saját éttermében megoldott. Valamint kialakított szalonna sütő és bogrács hely is rendelkezésre áll.

Lehetőségekben bővelkedő ingatlan, ahol szinte csak a képzelete tud határt szabni.

Szépen parkosított zöld terület bőven rendelkezésre áll, a kicsik kifárasztására van bőven lehetőség, akár a tábor területén ahol többféle sportolási lehetőség van ,de akár túrázni is lehet a környéken.

A telek fajlagos értékét 6.000,- Ft/m² értékben véleményezem.

Az ingatlan végső értékének meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, műszaki állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét - az értékelés célját tekintve – az alábbiak szerint véleményezem:

Az értékbecslés tárgyát képező úttörő tábor ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve

110.000.000,- Ft
azaz
száztízmillió forint.

Az értékbecslés tárgyát képező saját használatú út ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve

7.700.000,- Ft
azaz
hétmillió-hétszázezer forint.

Ezen értékelési bizonyítvány 4 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban adom meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztem. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A piac megméréstetése után a szakértő fenntartja a jogot a forgalmi érték megváltoztatására.

M i s k o l c , 2020. május 12.

G o m b o s Á g n e s
ingatlanforgalmi szakértő