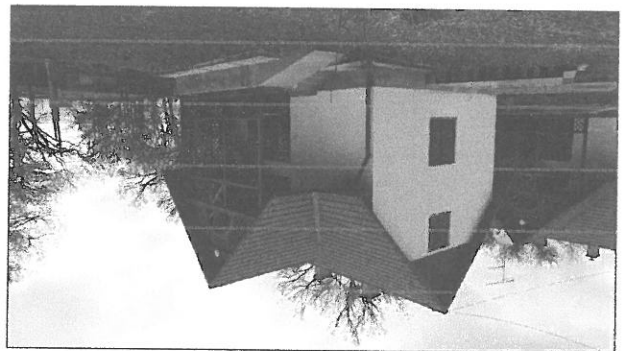
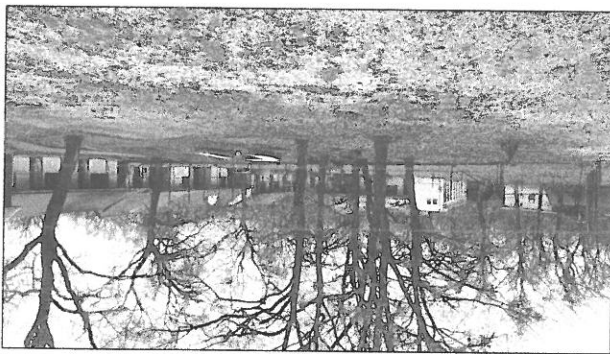
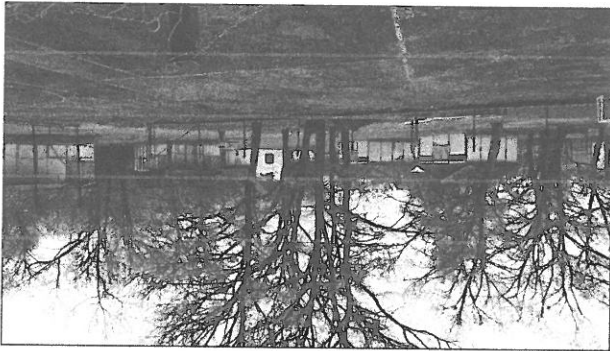


A BL Invest Kft. ingatlanvagyon-értékelő jogosultságának sorszáma: 10/2010.
 Értékcsofői szakvéleményt készítette: Bíró László (értékelői jogosultsága 7/2010).
 A társaság címe: 2500 Esztergom, Rudinai Molnár utca 3.
 Webcím: www.blinvest.hu, e-mail cím: blinvest@blinvest.hu
 mobiltelefon: 06/30/928-20-28,

A megbízó:	Kazincbarcika Város Önkormányzata
Értékelés tárgya:	8252 Balatonszepezd, 1447 hrsz.
Helyrajzi szám:	1447 hrsz.
Azonosítószám:	S 2020 03 293



H10/H2020 - 6 / 2020

Engedélyszám: 7./2010.
Felsősztű ingatlan-értékbecslo
Ingatlanvagyon-értékelo

Biro László

BL Invest Kft.
II. pecsét
2500 Esztergom, Rüdinger Molnár u. 3.
Adószám: 13716648-1-11
Banksz.: 10700381-47149507-51100005

Esztergom, 2020. március 09.

Forgalmi érték	129 400 000 Ft + ÁFA
ellenőrző módszer	135 900 000 Ft + ÁFA
Nettópótlási érték	
ellenőrző módszer	122 000 000 Ft + ÁFA
Hozamalapú megközelítés	
fő módszer	129 400 000 Ft + ÁFA
Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	

Értékelés eredménye:

Értékelés hatámapja:	2020. március 09.
Ervényességi hatámapja:	2020. június 09.

Értékelés célja:	Az értékbecsles az ingatlan forgalmi értékének megállapítására készült - értékesítéshez. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása az értékesítéshez. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása az értékesítéshez. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása az értékesítéshez. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása az értékesítéshez.
Jogi helyzet:	Az ingatlan jogi rendezetlensége esetén a megállapított forgalmi érték változhat, ebben az esetben az értékbecsles aktualizálása szükséges. Az ingatlanon jelenleg 17 építmény található, melyből a földhivatali térképmásolaton összesen csak két épület van feltüntetve. A megállapított forgalmi érték feltétele, hogy a fel nem tüntetett építmények a földhivatali térképmásolatra rávezetésre kerüljenek! A vizsgált területen fémszerkezetes mobilház is megálatható - mely eszköznek minősül - ezért értékével nem számoltunk!

Az ingatlan címe:	8252 Balatonszepezd, 1447 hrsz.
Természetben:	8252 Balatonszepezd, 1447 hrsz.
HRSZ:	1447 hrsz.
Ingatlan megnevezése:	Kivett úttörőábor
Területe:	7916 m ²

Megbizo:	Kazincbarcika Város Önkormányzata
Tulajdonos:	Kazincbarcika Város Önkormányzata
Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 tulajdonrész

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Szakértői szemle:

Megbízás időpontja: 2020. február 27.

Szemle időpontja: 2020. február 28.

Értékbecslés készítésének időpontja: 2020. március 09.

2020. február 28-án helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A szemle alkalmából a költségviselő megbízásából Kocsi Gergő karbantartó volt jelen. A megbízó által, a Balatonfüredi Járási Hivatálnak a Földhivatal TAKARNET információs rendszerből beszerzett 2020. 02. 21.-i dátumozással ellátott E-hiteles hiteles tulajdoni lap és E-hiteles térképmas alapján készült az értékbecslés. Az értékeléshez kapott dokumentációkat, alapadatokat a megbízó online szolgáltatatta, ezek valóság tartalmáért felelősséget nem vállalunk.

A szakértői szemle során:

- a rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján beazonosítottuk a vizsgált területet
- bejártuk az ingatlan, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- tanulmányoztuk az ingatlan jogi és fizikai környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók.
- feltételeztük, hogy környezetszennyező anyag az ingatlan területén és a föld alatt nem található.

Nyilatkozat

Kijelentjük, hogy a szemlét tartó és a szakvéleményt készítő értékbecsló több mint 20 éves szakmai gyakorlattal rendelkezik. Továbbá ingatlan-vagyonértékeléshez szükséges engedélyekkel rendelkezik.

Kijelentjük, hogy munkánk díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve azt, hogy az ingatlan piaci értékének megállapításához semmiféle érdekünk nem fűződik, valamint, sem közvetlen, sem közvetett pénzügyi vagy egyéb érdekkeltséggel nem rendelkezünk az ingatlanban vagy ügyletben.

Az értékelés módszere:

A szakvélemény az érvényes magyar jogszabályok és az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készültük. Az értékelési szakvéleményeink kielégítik a többszörsen módosított Európai Értékbecslési Szabványok (European Valuation Standards) és a nemzetközi IVSC módszertan irányelveit.

Nettópiáasi, újraelállítási költsegen alapuló értékelés:

Felepitményeknekél költsegen alapú módszer minden értékelésnél számolunk, ez a módszer elsősorban csak ellenőrzésre szolgál. Ez a számítás tényleges piaci értéket nem tükröz, ezért csak kivételes esetekben egyedi ingatlanoknál, utolsó lehetőségként használjuk végleges értékmeghatározásra.

A költsegen alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-elállítási költsegeből le kell vonni az idő múlása és egyéb presztisz, gazdasági, erkölcsi megítélés miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felepitményekhez tartozó földterület piaci 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.

Az avulás, az idő múlása miatti értékcsökkenés. Fő elemei: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összetételhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felepitmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni.

Piaci összehasonlításra alapuló értékelés:

A szakvélemény minden esetben tartalmazza az összehasonlító adatok azonosíthatóságát. Az értékelés során nyolc-tíz összehasonlító adatot veszünk figyelembe, ebből a leggyengébb és a legerősebb adatokat kivesszük, így a bennmaradt három értéket átlagozunk. A bennmaradt összehasonlító adatokat egyenként hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal (a korrekciót egyesével az összehasonlított ingatlanokkal végezzük). Fontos tény, hogy telekkel rendelkező ingatlanoknál nem kell külön telekértéket képezni, mivel az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok is rendelkeznek földrészellettel. Tehát az eladási, vagy kínálási árak egyben tartalmazzák a felepitményt és a hozzá tartozó telket is.

A piaci számítás egyik legfontosabb kitétele, hogy az egy helyrajzi szám alá tartozó különböző fizikai állapotú épületeket, vagy az épületen belül különböző állapotú és minőségű helységeket a legjobb állapotúhoz redukáljuk, így kapjuk meg az ingatlan hasznos redukált alapterületét. A számított fajlagos négyzetméter ár és kalkulált hasznos alapterület szorzata adja meg a piaci értéket. Az értékelésben csak a jogilag tisztázott ingatlanokat és épületrészeket értékeljük. Az értékelésben a tisztázatlan jogi helyzetű ingatlanokat és épületrészeket lemerjük és leírjuk, de a fizikai értéket a számításba nem vesszük figyelembe.

Magyarország ingatlanpiacán, az üzlet és vendéglátó jellegű ingatlanok szegmensében általában elmondható, hogy 2020-ban a jó elhelyezkedés akár további értéknövekedést is gerjeszhet. Ellenben a gazdaságilag negatív megítélésű és gyenge elhelyezkedésű településeken gyors piaci értékesítés is kialakulhat. Az üzlet, vagy vendéglátó ingatlanoknál a településen belüli elhelyezkedésnek is kiemelten fontos szerepe van. A nem központi, gyenge műszaki és infrastruktúrájú, vagy nem frekvenciát településrészen található ingatlanok jövedelemtermelő képessége nagyban romolhat a következő években. Így a gyenge elhelyezkedésű és minőségű ingatlanok forgalomképességüket csak alacsonyabb árszínvonalon tudják biztosítani. Továbbá a vendéglátóhelyek gazdasági kilátásait, hogy számuk Magyarországon 2012-től a folyamatosan csökken (a gyenge jövedelemtermelő képességű ingatlanok nem tudják önmagukat fenn tartani).

A magyar vendéglátó ingatlanpiacának rövid bemutatása

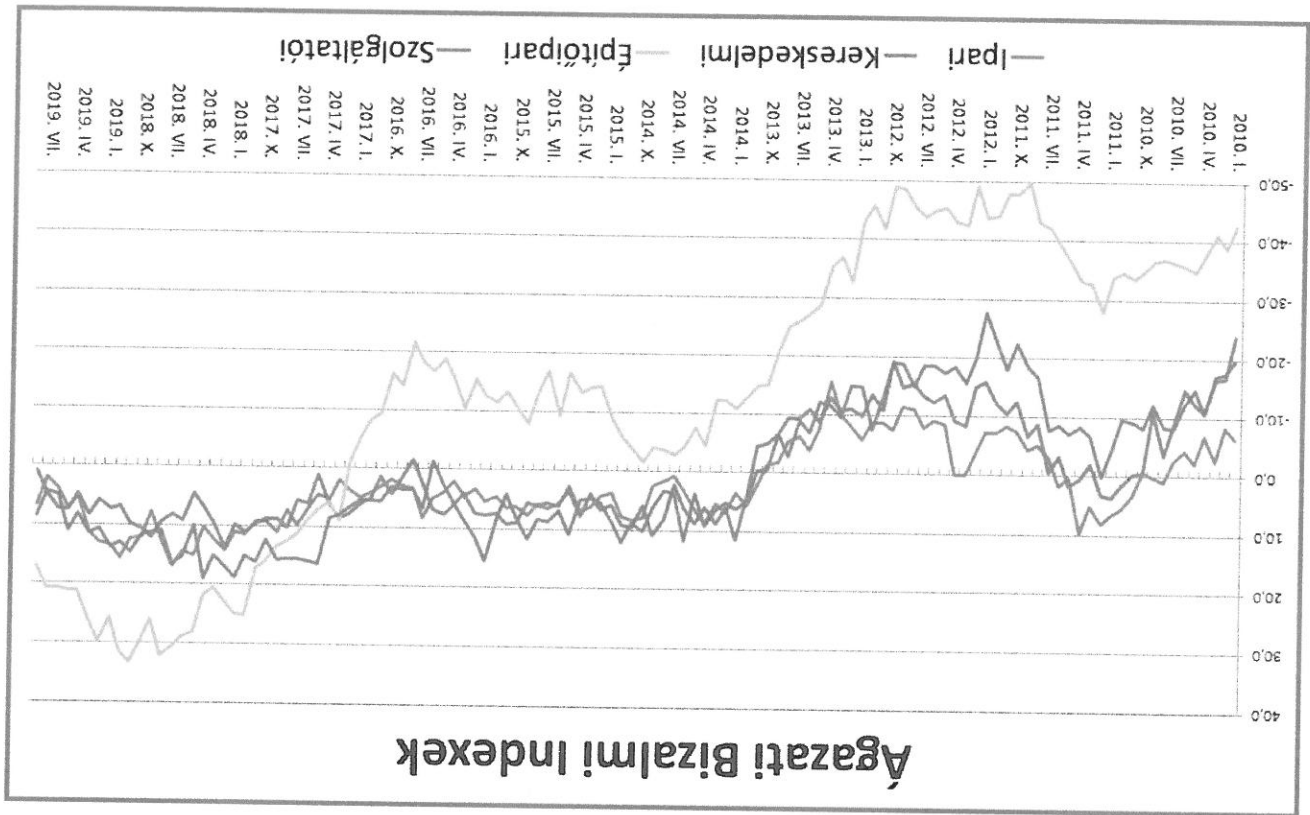
Hozam és ingatlanbefektetések értékelő módszere:

Az ingatlanbefektetés hosszú távú befektetés. A befektető nyeresége a hozam mértékének és bevétel és az ingatlan kifizetett költségeiből származó tökenyereséget jelenti. Mind a kettő az ingatlanpiaci kereslet és kínálat függvénye, azonban nemcsak a végfelhasználói, hanem a befektetői piacé is, hiszen a hozamszámítás az adott ingatlansektorban működő befektetők által elfogadott tőkésítési rátán történik.

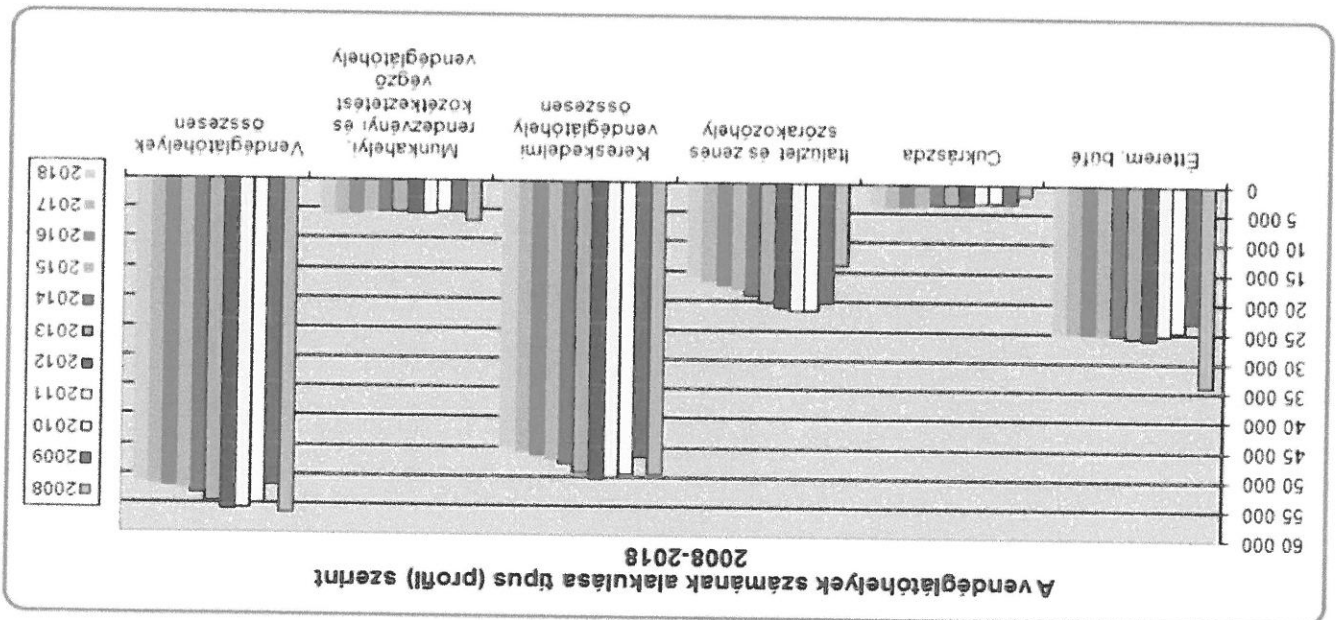
A befektetői kockázata a megtérülési (tőkésítési) ráta értékében fejeződik ki. A végfelhasználói kereslet és a kínálati versenyhelyzet (az elhelyezkedés és a termék jellemzői) határozzák meg a bevételét, míg – ezzel összefüggésben – a kezelési stratégia befolyásolja a fenn tartás – üzemeltetés kiadásait. Az ingatlan biztonsága (a bérlet pénzügyi stabilitása, a kiadások tervezhetősége, az ingatlan hosszú távú pozicionálásához szükséges további beruházások költsége, stb. alapján) meghatározza az ingatlanok, mint befektetésnek a kockázatát.

A kockázat másik összetevője az általános gazdasági környezet, az ingatlanpiac által jelentett kockázat. A megfelelő döntések meghozatala érdekében az ingatlangazdálkodás bármely formájával foglalkozó feleknek információkra van szükségük a piaci lehetőségekről, a területi értelemben vett lehetőségekről, valamint a pénzügyi gazdasági lehetőségekről. Ezeket az információkat piacutalassal lehet beszerezni és értékelni. A piacutalassal nem más, mint a gazdaság térben lejártsódó folyamatainak mutatószámok segítségével történő leképezése és elemzése, annak érdekében, hogy konklúzióként egy konkrét ingatlan, vagy ingatlanok csoportjával kapcsolatos fejlesztési illetve befektetési döntéseket megalapozzák.

A pénzintézetek a bérleti funkcióból kialakult hozamértékelést előnybe részesítik, mivel a hitelezés kockázattal jár. A bérleti díjból számított hozamértékelő jól kifejezhető, hogyha a vizsgált üzletet vagy ipari épületet nem az alap funkciója szerint hasznosítanak, milyen bevételre számíthat a mindenkori tulajdonos.



Az üzleti várakozások az év elejétől szinte folyamatosan romlanak, a 2018. évi javulási időszak messze nem tudja ellensúlyozni a 2019. évi zuhanást. Az ipari és a szolgáltatói bizalmi indexek a hibahatáron belül 2019. év végéig még enyhén emelkedtek, az építőipari és a kereskedelmi bizalmi indexek viszont romlottak.



Az ingatlan környezete

Balatonszeped a megyeszékhelytől - Veszprémtől délre, 44 km-re található. A település Balaton északi partján helyezkedik el, Balatonfüredtől 24 km-re, Zánka és Révfülöp között. A község három részre tagolódik: a tulajdonképpeni falura közepen, amelyet a helyiek Balatonszepednek hívnak, tőle nyugatra található Szepezdfürdő, keletre pedig a Virusztelepek nevezett nyaralótelep.

A vizsgált ingatlan Balatonszeped nyugati határában helyezkedik el, autóval a 71-es főútról közelíthető meg. A település központja, az alapellátás intézményei és a Központi Strand ~3 km-re, a vasútállomás és az autóbusz megállója ~1 km-re, a szepezdfürdői strand ~300 méterre található. Közvetlen környezetében hasonló jellegű üdülők és nyaralóházak láthatók.

Az ingatlan

A vizsgált ingatlan eredetileg ifjúsági táborként működött, jelenleg funkcióját nem tölti be, az építmények elhanyagolt állapotúak. A terület kerített, a telek enyhén részös kialakítású, a vizsgált építmények szabadon állók, körben elszórtan helyezkednek el. A kialakított üdülőházak különböző komfort fokozatúak, a téglaszervezetes épületekben található vízszblokkok, míg a régebbi típusú Erdőt faházakban nincsenek. Mivel a faházak komfort nélküliek ezért külön vízszblokk épület lett kialakítva a területen, ezenkívül a főépületben lett elhelyezve a konyha, étkező és a személyzeti helységek. A villany, víz és csatorna közművek bevezetésre kerültek az ingatlanra, a gázközmű a telekhátáron megtalálható.

Az ingatlan jogi állapota

A vizsgált ingatlanon összesen 17 db. telepitmény található, melyből csak kettő épület lett felüntelve a földhivatali térképmásolaton. **Ezenfelül egy fémszerkezetes mobil ház is látható - mely eszköznek minősül - így értékével nem számoltunk, de a szélesebb betonalapzata felüntetésre került a térképmásolaton (az eredeti épületet valószínűleg elbontották). Földhasználati Megállapodás alapján a 17 épületből az egyik üdülőház a **Pedagógus Szakszervezete Kazincbarcika Járás Szervezetének tulajdonát képzli, mely szinten nincs felüntelve a térképmásolaton - ezen épület értékével sem számoltunk. A megállapított forgalmi érték feltevéle, hogy a telepitmények jogilag tisztázva legyenek és felüntetésre kerüljenek a földhivatali térképmásolatra.****

Vizellátás:	Az ivóvizellátást a települést ellátó rendszerhez kapcsolódó vezetékhalózattal szolgáltatja.
Csatornázás:	A szennyvízhalózattal (szociális- és ipari szennyvíz) a település tisztítóműbe van bekapcsolva.
Vezetékes földgázellátás:	A területet a községben húzódo gázvezetékek látják el földgázzal, a gázcsomók a telek határára megtalálható.
Elektromos energiaellátás:	A villamos energia ellátás légkábellekkel keresztül történik. A település teljes közvilágítással és térvilágítással rendelkezik.

Közművek

A telek területe:	7916 m ²
A telek alakja, formája:	Elyujított kialakítású, közel négyszög (a terület kettő oldalán a 1446 hrsz-ú út nyúlik be).
A telek határai, kerítettség:	A terület körbe kerített, kettő kapu és a 1446 hrsz-ú úton keresztül közelíthető meg.
Ehelyezkedése, fekvése, tájolása:	Del-keleti fekvésű.
Domborzati és lejtésvonalak:	Enyhén részös kialakítású.
A terület beépítettség, nyitottsága:	Részben beépített, nyitott terület.
Az ingatlanon jelenleg található:	17 db telephely.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Hasonló jellegű telephelyek.
Településen belüli elhelyezkedése:	A város centrumától ~ 3 km-re.
Megközelíthetősége:	Aszfalt burkolatú útról.
Közlekedési eszközök:	Autóbusz és a vasút megállója ~ 1 km-re.
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, stb.)	A közműhalózatokhoz csatlakozik.
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kivett üttörőtábor
Legcélsezerőbb hasznosítás a szakértő szerint:	Üdültábor
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	A jogi háttér, a térképmásolaton fel nem tüntetett építmények.

Az ingatlan jogi és hasznosítási környezete

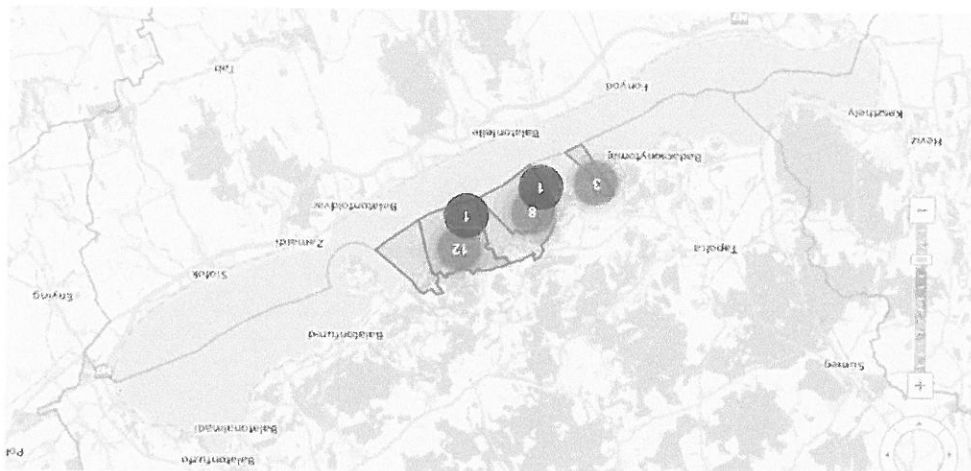
Rövid szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlanok 1980-as, illetve az 1990-es években épült, eredetileg Úttörő táborként működött (a főlívatall nyilvánartartás jelenleg is ezt a megnevezést használja), jelenleg elhanyagolt állapotú ifjúsági tábor. Az ingatlan funkcionálisan kettős tagolódású, üdülő épületekre és kiszolgáló épületekre tagolódik. Az üdülőépületek is külön két komfortfokozatra tagolódnak, a vízszblokkal rendelkező három épületből álló téglaszervezetes földszint és tetőtér kialakítású üdülőépültre, ide tartozik a földszintes kialakítású vendégház, továbbá a vizes blokkal nem rendelkező hat Erdéni típusú faházra. A másik nagyobb épületfunkciók az apartmanok kiszolgálására jöttek létre, ilyen a konyha és a vízszblokk épületek. Összesen 46 üdülőként értékesíthető fűtéslehetőség nélküli szobával számoltunk. Az épületek funkcionális elhelyezkedése elfogadható, jól megközelíthetőek. Az épületek fizikai állapotja összességben a koruknak megfelelő, elhanyagolt állapotúak, beázások, vízszintes hibák nem láthatók. Az épületek külső és belső burkolatai felújításra szorulnak.

Az épületek megnevezése:	Üdülőházak és szociális építmények.
Funkciója:	Ifjúsági üdültábor.
Becsült építési éve:	1970-es évek.
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Az elmúlt tíz évben nem történtek felújítások.
Pince:	Nincs.
Szintszám a földszint felett:	A téglaházak földszint tetőtér kialakításúak A faháza földszintesek.
Nettó alapterület:	998 m ²
Redukált alapterület:	695 m ²
Alapozás, szigetelés:	Betonalapzat.
Felmenő falazat:	Téglaszervezet és könnyűvázazás faszerkezet.
Födémek:	Vasbetonszerkezet és fafödém.
Tetőszerkezet, héjazás:	Nyeregterek - cserép, hullámpala és alumínium lemez.
Külső felületek:	Vakolt, kőporos és festett faburkolat.
Belső felületek:	Festett és funkció szerinti csempézett, illetve festett faburkolatok.
Nyílászáró szerkezetek:	Többségben faszerkezetesek.
Padlóburkolatok:	Kerámia és pvc.
Fűtés rendszer:	Az épületekben fűtés nincs kialakítva.
Használati meleg víz ellátás:	Elektromos vízmelegítővel a vízszblokkokban.
Igéyszint általában:	Elhanyagoltak, fizikai károsodások láthatók az épületeken, teljes felújítást igényelnek.
Fizikai állapot:	Gyenge állapot, helyenként beázás, vízszintes és sérülések nyomai láthatók az épületeken.
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	összegességben ~ 50%

A tábor építményeinek listája, műszaki leírása és méretezése

Épület megnevezése	Felszerelés	Fűtőszervezet	Héjazat	Nyílászorok	Burkolat	Gépezet és hőmű			Égyéb	
						Fűtés	Világítás- csatornázás	Szellőzés		Elektronos energia
"A" épület, konyha és személyes épület Alapterület: 231,82 m ²	teglás-acéltervezet megerősítés (16 cm) - szigetelés meglévő, szigetelés meglévő	fa-szelektív, belső vápacsalónal kialakított lappostós - szigetelés meglévő, szigetelés-meglévő	koncolt tefloner - jó állapot	ferroszelektív, egytelgű üvegezésel, hőhidás	kerámia szuszpenziós és normál kötésben	nincs	van	közvetlenül nyílászorokkal és szellőzőnyílásokkal	van	gázvezető konyhai vezetékek garázstábla PIS garázssal
"B" épület - WC-zuhanyzó Alapterület: 64,34 m ²	teglás (30 cm) - szigetelés megl., több helyen álművesedent, vírut. szigetelés megl.	vasbeton, lemezledelem, lappostós külső vízelvezetéssel, szigetelés megl.	lappostós vízszigetelés, helyenként sérült	fa és műanyag szelektív, egytelgű üvegezésel, hőhidás	szuszpenziós kerámia	nincs	van	közvetlenül nyílászorokkal	van	nem ment akadémiai vezetékek, külön elektronos vízmérővel
4 szobás apartmanház (3 db) Alapterület: földszint 49,95 m ² , tetőter 49,26 m ²	blokkteglás (30 cm) - szigetelés meglévő, hőszig. megl.	fa szelektív, fedészet - tetőterfeszterítéssel, feltételekhez nem bírógerebbe	betoncserép - jó állapotban	fa szelektív, nyílászorok - kerámia és PVC - helyenként sérült	kerámia és PVC - helyenként sérült	nincs	van	közvetlenül nyílászorokkal és szellőzőnyílásokkal	van	Szentmiklósi közút használatú tűzvesztő blokkkal, 1 db elektronos vízmérővel
2 szobás tükör (3 db) Alapterület: 30,77 m ²	fa vaszerkezettel és burkolattal (6-7 cm) - több helyen álművesedent, vírut. szig. megl.	fa fedészet, nyílászorok kialakításával, szigetelés megl.	hullámnyalú fedés	fa szelektív, nyílászorok - egytelgű üvegezésel, hőhidás	PVC - helyenként sérült	nincs	nincs	közvetlenül nyílászorokkal	van	nincs külön vezetékek
"M" apartmanház Alapterület: 37,48 m ²	teglás és szakmuri falserkezettel (15 cm) - szigetelés megl., szigetelés megl.	fa vaszerkezettel, fedészetek álműves hajlással, szigetelés megl.	hullámnyalú fedés	fa szelektív, nyílászorok - egytelgű üvegezésel, hőhidás	PVC - elcsúszt - helyenként sérült	nincs	nincs	közvetlenül nyílászorokkal	van	nincs külön vezetékek
"N" épület - WC-zuhanyzó Alapterület: 35,34 m ²	teglás falserkezettel (30 cm) - földszint épület rossz állapot, falak helyenként álművesedent, szigetelés megl.	vasbeton, lemezledelem, lappostós külső vízelvezetéssel, szigetelés megl.	lappostós vízszigetelés, helyenként sérült	fa szelektív, nyílászorok - egytelgű üvegezésel, hőhidás	kerámia - jó állapotú, nemrég cserélt	nincs	van	közvetlenül nyílászorokkal	van	hőszigetelés, nemrég meglévővel
"O" apartmanház Alapterület: 76,80 m ²	fa vaszerkezettel külső oldalon műanyag burkolattal (15 cm) - helyenként sérült, szigetelés megl.	fa fedészet, nyílászorok kialakításával, szigetelés megl.	hullámnyalú fedés	fa szelektív, nyílászorok - egytelgű üvegezésel, hőhidás	PVC	nincs	nincs	közvetlenül nyílászorokkal	van	nincs külön vezetékek
Vendégház Alapterület: 40,97 m ²	blokkteglás (30 cm) - szigetelés meglévő, hőszig. megl.	fa fedészet, nyílászorok kialakításával	hullámnyalú fedés	fa szelektív, nyílászorok - kerámia és üvegezésel	kerámia	nincs	van	közvetlenül nyílászorokkal	van	külső bejárati csoporthoz vezetékek és konyhai
"P" apartmanház Alapterület: 46,08 m ²	fa vaszerkezettel külső oldalon műanyag burkolattal (15 cm) - helyenként sérült, szigetelés megl.	fa fedészet, nyílászorok kialakításával, külső vízelvezetéssel, szigetelés megl.	hullámnyalú fedés	fa szelektív, nyílászorok - egytelgű üvegezésel, hőhidás	PVC	nincs	nincs	közvetlenül nyílászorokkal	van	nincs külön vezetékek
"R" apartmanház Alapterület: 48,99 m ²	fa vaszerkezettel külső oldalon műanyag burkolattal (15 cm) - helyenként sérült, szigetelés megl.	fa fedészet, nyílászorok kialakításával, külső vízelvezetéssel, szigetelés megl.	hullámnyalú fedés	fa szelektív, nyílászorok - egytelgű üvegezésel, hőhidás	PVC	nincs	nincs	közvetlenül nyílászorokkal	van	nincs külön vezetékek



Értékelésünkben a végső forgalmi értéket **piaci összehasonlító módszerrel** határoztuk meg, mivel a piaci adatok alapján lehet legjobban megközelíteni az ingatlan értékét. A végső három összehasonlító alapadatot 25 db hasonló ingatlanból választottuk ki.

Az ingatlan értékelésének összesítése

Épület megnevezése	Allapot	Hasznos alapterület (m ²)	Korr. tény. (%)	Redukált alapterület (m ²)
Épületek				
"A" Konyha és személyzeti	elhanyagolt	231,82	70%	162,274
"B" WC - zuhanyzó	szervezetileg gyenge	64,34	50%	32,17
4 szobás apartman ház	szervezetileg jó	89,36	100%	89,36
4 szobás apartman ház	szervezetileg jó	89,36	100%	89,36
4 szobás apartman ház	szervezetileg jó	89,36	100%	89,36
2 szobás faház	szervezetileg gyenge	30,72	50%	15,36
2 szobás faház	szervezetileg gyenge	30,72	50%	15,36
2 szobás faház	szervezetileg gyenge	30,72	50%	15,36
2 szobás faház	szervezetileg gyenge	30,72	50%	15,36
2 szobás faház	szervezetileg gyenge	30,72	50%	15,36
"M" apartman ház	szervezetileg gyenge	32,48	50%	16,24
"N" WC- zuhanyzó	elhanyagolt	35,34	70%	24,738
"O" apartman ház	szervezetileg gyenge	76,80	50%	38,4
Vendégház	elhanyagolt	40,97	70%	28,679
"P" apartman ház	szervezetileg gyenge	46,08	50%	23,04
"R" apartman ház	szervezetileg gyenge	48,99	50%	24,495
Összesen:		998,5 m²		~ 695 m²

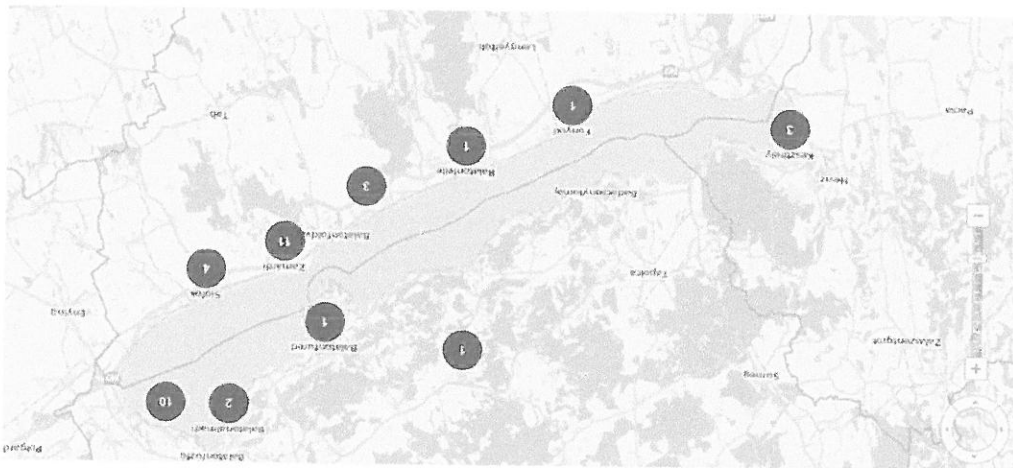
Redukált alapterületi korrekció

A végso értékpézésnél a különböző értékek súlyozását nem alkalmaztuk.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	129 400 000 Ft + AFA	Földmészer	100%	122 000 000 Ft + AFA
Hozamszámításon alapuló megközelítés	129 400 000 Ft + AFA	Ellenörző módszer	0%	135 900 000 Ft + AFA
Költségalapú, nettópótlási érték	129 400 000 Ft + AFA	Ellenörző módszer	0%	129 400 000 Ft + AFA
Számított érték	129 400 000 Ft + AFA			
Összesített érték	129 400 000 Ft + AFA			

Az értékek összesítése, súlyozása

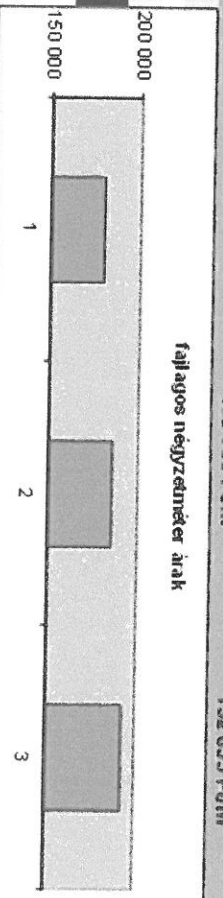
A költségalapú nettópótlási értékelést szintén csak ellenörzés céljából alkalmaztuk, mely az újraöallítási költségeköl indli ki és azok avultatásával képzünk értéket. Az költségbecsléshez szükséges alapadatokat az Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján állítottuk össze (segédletet a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnök Kamara és az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége – EVOSZ közreműködésével jelenik meg).



A hozamértékelést csak ellenörzés céljából alkalmaztuk, mivel az üdülőingatlan jelenlegi fizikai állapota jövedelemtermelő képességre alkalmatlan. Erdeményéböl viszont jól látható az ingatlan eredeti jövedelemtermelő képessége. A kiválasztott alapadatokat hasonló szezonális működtesü vendéglátók szobára kivetített éjszakák díjából vettük.

Az üzlet értéke piaci összehasonlító módszerrel

Alapadatok	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői
	1	2
Az ingatlan címe	Balatonszeped	Balatonszeped
Az ingatlan rövid ismertetése	A település délnyugati határában található, 17 db felépítményből álló ifjúsági tábor, a felépítmények többsége felújításra szoruló.	A település központjában elhelyezkedő, átlagos állapotú 206 m ² -es főépületből és 3 db 15 m ² -es és 3 db 30 m ² -es faházból álló szálláshely.
Telektértele	7 916 m ²	1 513 m ²
Épületek redukált alapterülete	695 m ²	341 m ²
A közművesítetttség foka	összközműves	összközműves
Ajánlati ár	64 900 000	61 900 000
Az ajánlat ideje	2020. I. n. év	2020. I. n. év
Forrás	ingatlan.com	ingatlan.com
ajánlateladás	ajánlat	ajánlat
Fajlagos agységár:	171 290 Ft/m²	265 286 Ft/m²
Az értékelővel való tényezők eltérései miatti korrekció mértéke /%	-10%	-10%
közművesítetttség	hasonló	hasonló
alapterület	kisebb	kisebb
területi elhelyezkedés	jobb	jobb
hasznosíthatóság	gyengébb	hasonló
telek méret, fejlesztési lehetőség	kisebb	kisebb
jogi háttér	nincs földhasz.	nincs földhasz.
minőség, gépészet állapota, épület elosztás	jobb	jobb
műszaki állapot, készülttség, minőség	jobb	hasonló
Összes korrekció/%	5%	-30%
Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár:	179 855 Ft/m²	185 700 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	186 129 Ft/m²	192 833 Ft/m²
Szükséges ráfordítás:	0 Ft	0 Ft
Becsült piaci érték Ft	129 359 927 Ft	129 359 927 Ft
Keretive	129 400 000 Ft	129 400 000 Ft



Az ingatlan hozamalapú (DCF) értékszámítása

Hozam számítás

Alapadatok	Az értékelendő ingatlan		Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői		
	Balatonszepárdi ingatlan	1	Alsóórs	2	Balatonalmádi
Az ingatlan címe	udúti	Zánka	Alsóórs	2 szobás Erdőt típusú, jó - közepes állapotú üdülő faház	2 szobás Erdőt típusú, jó - közepes állapotú üdülő faház
Épület redukált alapterülete		2 szobás Erdőt típusú, jó - közepes állapotú üdülő faház	1 szoba	1 szoba	1 szoba
A közművelésért fizetendő földhasználati díj	15 000 Ft	össz: közművelés	20 000 Ft	össz: közművelés	16 000 Ft
Az ajánlat ideje	2020. I. né. szallas.hu	2020. I. né. szallas.hu	2020. I. né. szallas.hu	2020. I. né. szallas.hu	2020. I. né. szallas.hu
Forrás		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
Ájánlati korrekció		0%	0%	0%	0%
Fajlagos egységár	15 000 Ft		20 000 Ft		16 000 Ft
Az értékelendő ingatlanhoz viszonyított tényezők eltérései miatti korrekció					
Közvetítési költség	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
Alapterület	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
területi elhelyezkedés	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb
tűtés korszerűsége	hasonló	0%	van tűtés	-10%	hasonló
hasznosíthatóság	hasonló	0%	gyengébb	5%	hasonló
gépezet állapota	jobb	-20%	jobb	-20%	jobb
műszaki állapot, készütség, minőség	jobb	-50%	jobb	-50%	jobb
Összes korrekció mértéke	-70%		-75%		-70%
Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár	4 500 /szoba		5 000 /szoba		4 800 /szoba
A korrigált fajlagos árak átlaga:					4 767 /szoba
Korrekció, Ft					4 800 /szoba

Ingatlan alapadatai Cash-Flow

Megnevezés	Ingatlan alapadatai II.		Input adatok I.		Bevételek		
	Szobár a kivettelt éjszakák száma összesen	Átlagos szazonális értékesítési időszakra kivett éjszakák száma évente	Díj/éj	Szobák száma [db] összes nettó terület [m ²]	Kilhasznált átlagos Havi nettó bevétel a kilhasznált átlagos függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kilhasznált átlagos függvényében [Ft/év]	
Üdülős	4 186 /éj	91 /éj	14 22 €	46 szoba	25%	5 023 200 Ft	60 278 400 Ft
Összesen:						5 023 200 Ft	60 278 400 Ft

Input adatok II.		Kiadások
MNB aktuális deviza árfolyama	337,6 HUF / EUR (2020.03.06-i árfolyamon számolva)	2020
Vizsgált periódus hossza	10 év	
EURO HICP évi %	1,40%	
Diszkonttényező	15,00%	
Értékkamatláb	13,50%	

RENDSZERES KIADÁSOK

	Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Bérbeadót terhelő közüzemi költségek	30,00%	1 506 960 Ft
Bérbeadót terhelő fenntartási alap	1,00%	50 232 Ft
Humán és egyéb működési költségek	30,00%	1 506 960 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	2,00%	100 464 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0 Ft/m ² /év (nincs)	0 Ft
ÖSSZE S RENDSZERES KIADÁS		3 164 616 Ft

IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE

Árme netti periodikus üresedés	Idős zatos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Beruházások	5 023 200 Ft	806 577 Ft
Karbantartói szerződési díj 5 évre kvittve	23 000 000 Ft	3 693 117 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN	10 046 400 Ft	1 613 154 Ft

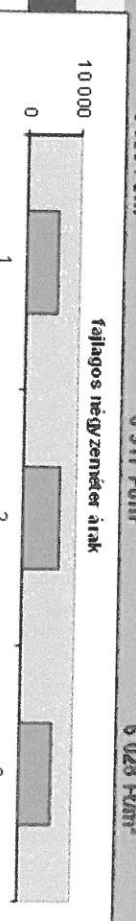
KÖLTSEGEK ÖSSZESEN

44 089 239 Ft

CASH-FLOW										
	1. Év 2020	2. Év 2021	3. Év 2022	4. Év 2023	5. Év 2024	6. Év 2025	7. Év 2026	8. Év 2027	9. Év 2028	10. Év 2029
ÁFA NÉLKÜLI NETTÓ BEVÉTELEK BÉRBEADÁSBÓL A KIHASZNALTI SÁG FÜGGVÉNYESÉBEN	60 278 400	61 122 298	61 978 010	62 845 702	63 725 542	64 617 699	65 522 347	66 439 660	67 369 815	68 312 993
Üdülő	60 278 400	61 122 298	61 978 010	62 845 702	63 725 542	64 617 699	65 522 347	66 439 660	67 369 815	68 312 993
ÖSSZE S BEVÉTEL	60 278 400	61 122 298	61 978 010	62 845 702	63 725 542	64 617 699	65 522 347	66 439 660	67 369 815	68 312 993
RENDSZERE S KIADÁSOK										
Behajtási vesztesség miatt díjbesz	18 083 520	18 336 689	18 593 403	18 853 711	19 117 663	19 385 310	19 656 704	19 931 898	20 210 945	20 493 896
Fenntartási alapfenntartási alap	602 784	611 223	619 780	628 457	637 255	646 177	655 223	664 397	673 698	683 130
Bérbeadót terhelő egyéb költség	18 083 520	18 336 689	18 593 403	18 853 711	19 117 663	19 385 310	19 656 704	19 931 898	20 210 945	20 493 896
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	1 205 568	1 222 446	1 239 560	1 256 914	1 274 511	1 292 354	1 310 447	1 328 793	1 347 396	1 366 260
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÖSSZE S RENDSZERE S KIADÁS	37 975 392	38 507 047	39 046 146	39 592 792	40 147 091	40 709 151	41 279 079	41 856 906	42 442 984	43 037 165
NETTÓ MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	22 303 008	22 615 250	22 931 864	23 252 910	23 578 450	23 908 549	24 243 268	24 582 674	24 926 832	25 275 807
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUNUITÁSSAL ÉV ENTE FIGYELEMBE VÉVE										
Ármeneti periodikus üresedés	806 577	806 577	806 577	806 577	806 577	806 577	806 577	806 577	806 577	806 577
Ingatlanügynöki díjak	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154	1 613 154
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847	6 112 847
ÖSSZE SEN	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578	8 532 578
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	16 190 161	16 502 403	16 819 016	17 140 062	17 465 603	17 795 701	18 130 421	18 469 827	18 813 984	19 162 960
CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN	16 190 161	16 502 403	16 819 016	17 140 062	17 465 603	17 795 701	18 130 421	18 469 827	18 813 984	19 162 960
JELLENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
	0,86957	0,75614	0,65752	0,57175	0,49718	0,43233	0,37594	0,32690	0,28426	0,24718
NPV	14 078 400 Ft	12 478 187 Ft	11 058 776 Ft	9 799 886 Ft	8 683 491 Ft	7 693 573 Ft	6 815 897 Ft	6 037 819 Ft	5 348 109 Ft	4 736 791 Ft
										7 407
										35 087 338
										maradvány:
										122 000 000 Ft

A telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

Alapadatok	Az értékelendő ingatlan		Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
	1	2	3	4	5
Az ingatlan címe	Balatonszepesz 1447 hrsz.	Balatonszepesz Belterület	Kővágóórs Belterület	Kővágóórs Belterület	Kővágóórs Belterület
A telkek területe	7 916 m ²	900 m ²	5 000 m ²	3 428 m ²	3 428 m ²
A közművesítettség foka	összköznyves	összköznyves	összköznyves	összköznyves	összköznyves
Ajánlati ár		9 800 000	54 900 000	32 800 000	32 800 000
Az ajánlat ideje		2020. I n. év	2020. I n. év	2020. I n. év	2020. I n. év
Eladó referenciája		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ajánlat/elfogadás		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
Fajlagos egységár, Ft/m²	9 800 Ft/m²	9 802 Ft/m²	8 611 Ft/m²	8 611 Ft/m²	8 611 Ft/m²
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció					
telekméret	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	-10%
elhelyezkedés	jobb	jobb	jobb	jobb	-10%
jogi állapot	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett	0%
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	0%
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	0%
hely építési szabályzás, beépíthetőség	Lke - 2 öv.	Lk - 2 öv.	Lke - 03 öv.	Lke - 03 öv.	-10%
Összes korrekció mértéke		-40%	-30%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos eladási ár:		5 880 Ft/m²	6 917 Ft/m²	6 028 Ft/m²	6 028 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	6 275 Ft/m²				
Telekérték kerékíve	49 700 000 Ft				



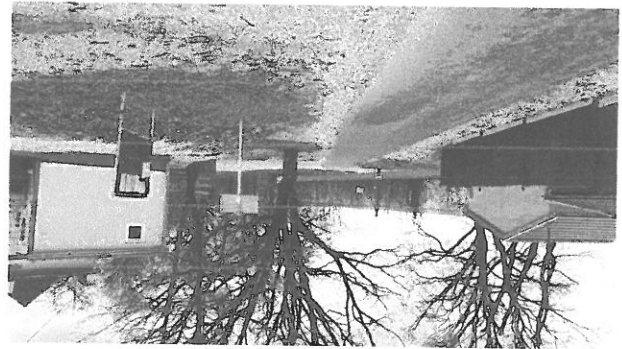
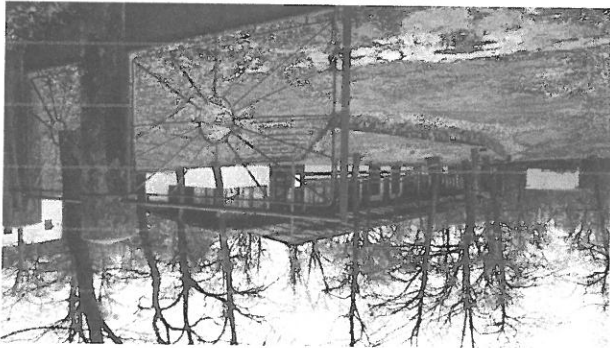
Az ingatlan költségalapú nettó pótlási értékszámítása

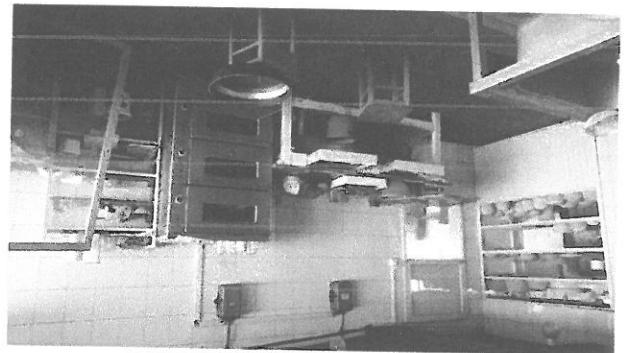
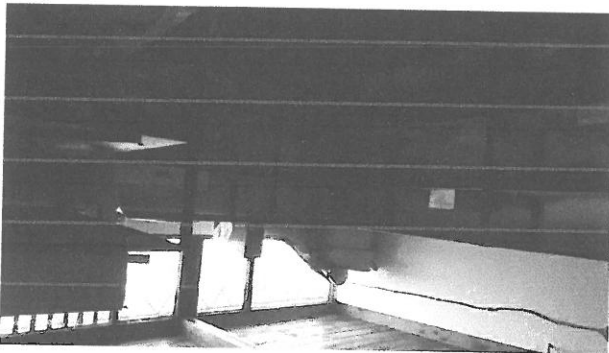
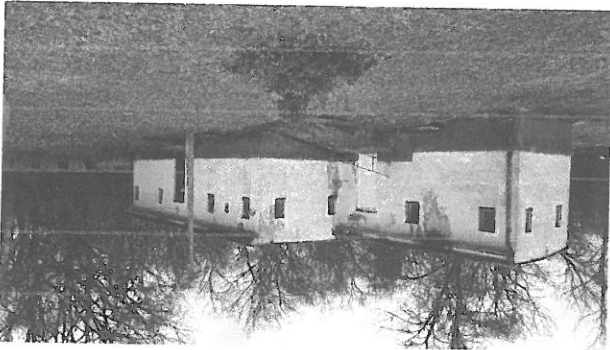
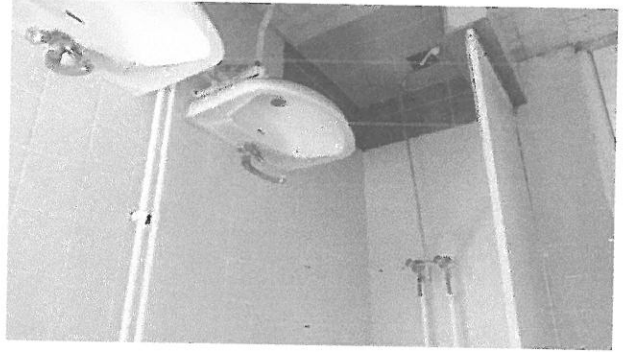
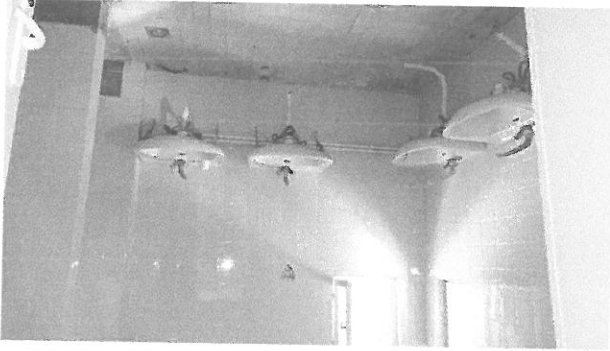
Az ingatlan értéke a költségalapú értékmegközelítés módszerével

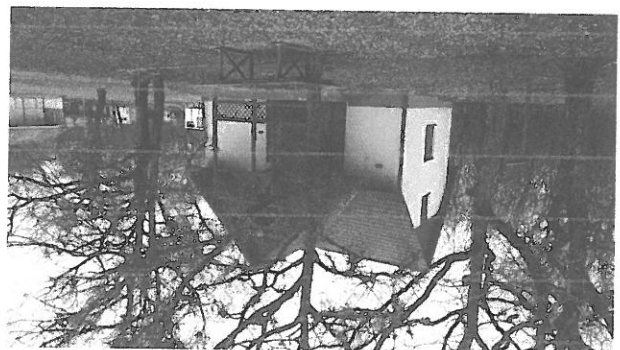
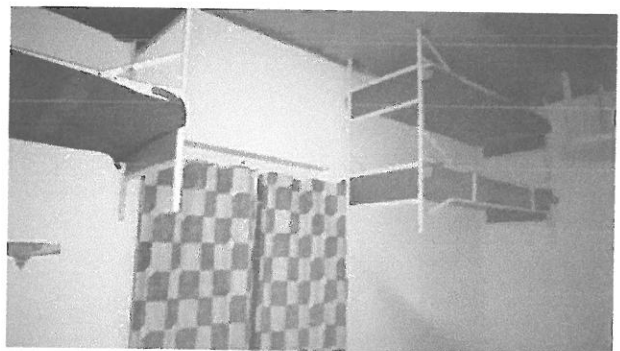
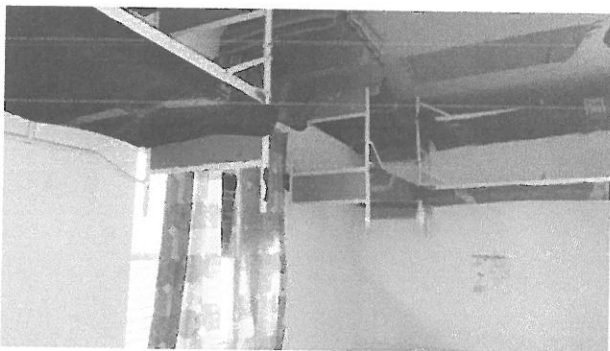
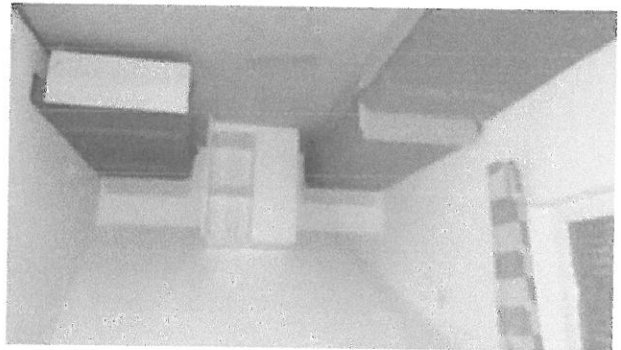
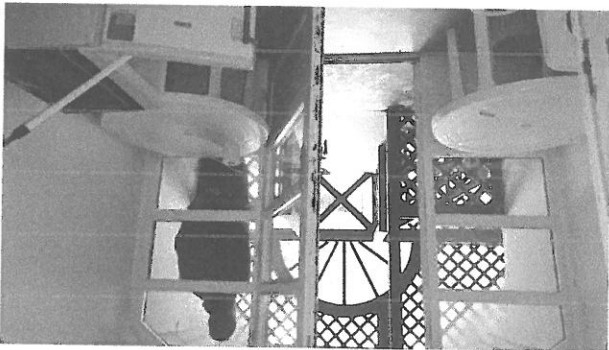
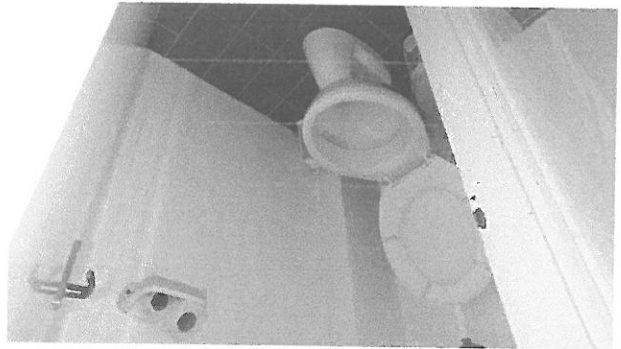
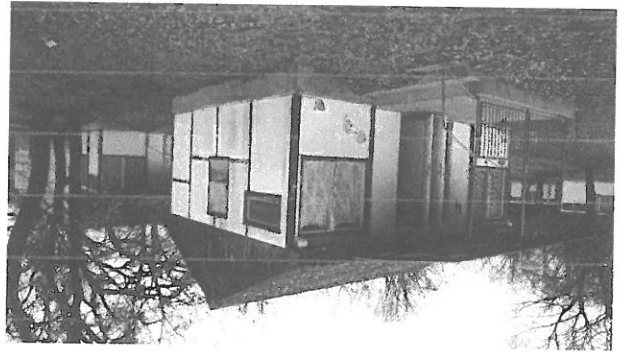
Magnevezés	Nettó alapterület (m ²)	Új építés fallagos értéke (F/m ²)	Újra elkalkálási érték (Ft)	Fizikai / értékesítési	Gazdasági (prezizs) szorzó (%)	Becsült érték (Ft)
"A" Konyha személyzeti ép.	232	180 000	41 760 000	50%	20%	16 704 000
"B" WC - zuhanyzó épület	64	180 000	11 520 000	50%	20%	4 608 000
Apartment ház (3 db.)	268	250 000	67 000 000	20%	20%	42 880 000
2 szobás faház (5 db.)	154	120 000	18 480 000	60%	20%	5 913 600
"M" apartment ház	32	120 000	3 840 000	60%	20%	1 228 800
"N" WC - zuhanyzó	35	180 000	6 300 000	50%	20%	2 520 000
"O" apartment ház	77	120 000	9 240 000	60%	20%	2 956 800
Vendégház	41	250 000	10 250 000	30%	20%	5 740 000
"P" apartment ház	46	120 000	5 520 000	60%	20%	1 766 400
"R" apartment ház	49	120 000	5 880 000	60%	20%	1 881 600
Épület összesen	998		179 790 000			86 199 200
Telek érték	7 916	6 275				49 673 968
Építmények	0					0
Telak és építmények összesen						49 673 968
Mindösszesen kerekítve						135 900 000

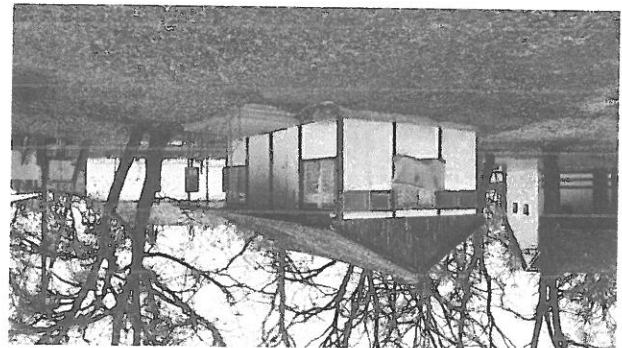
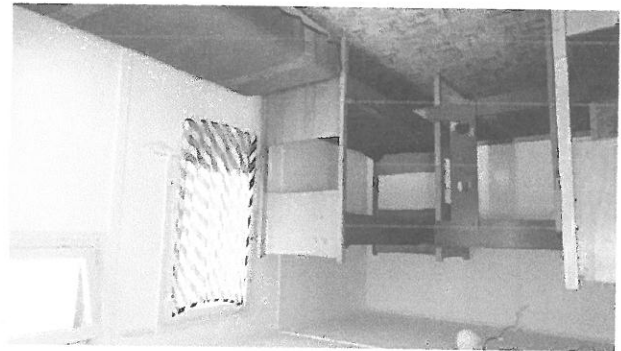
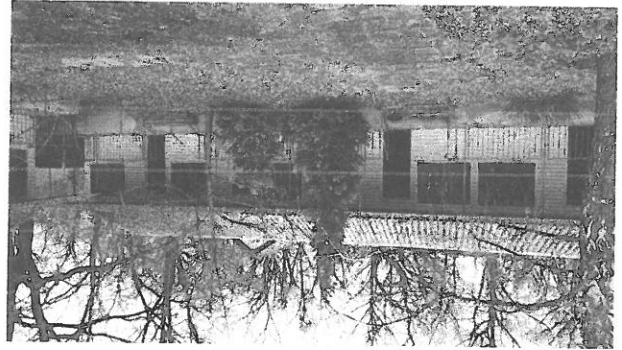
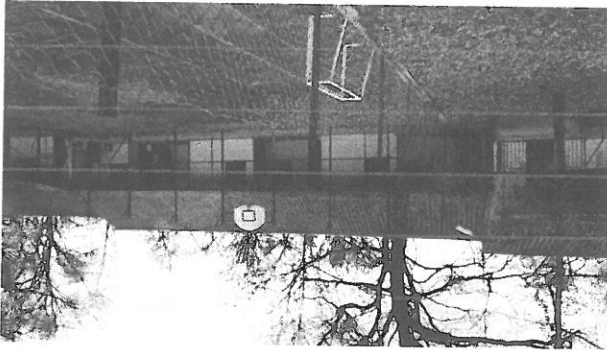
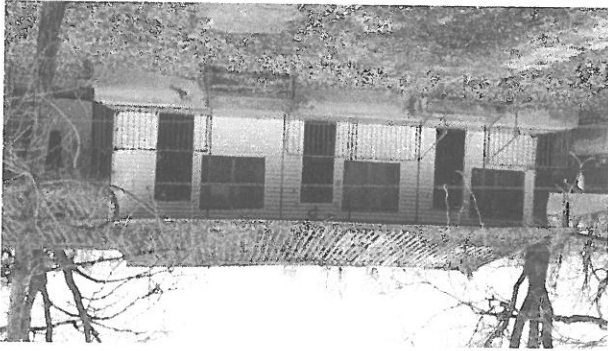
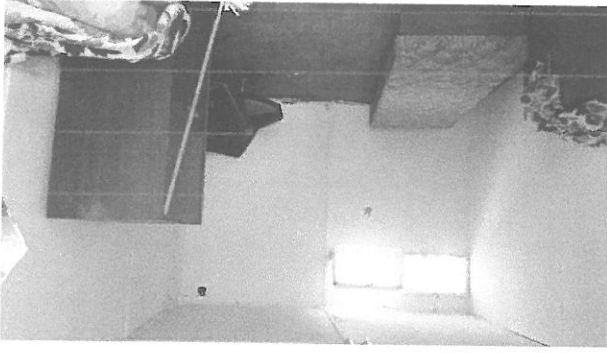
Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

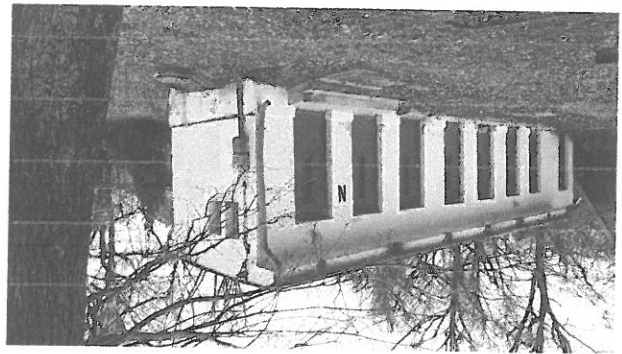
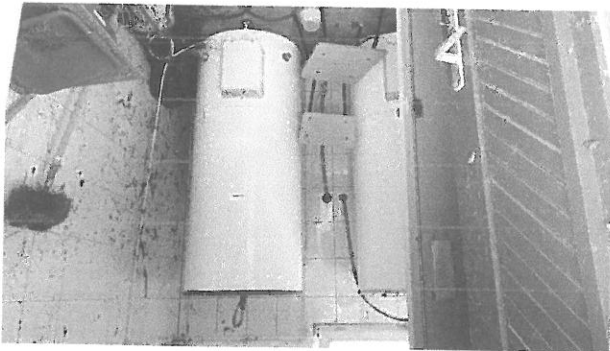
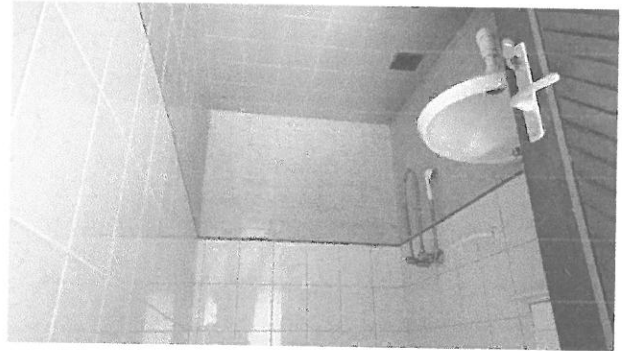
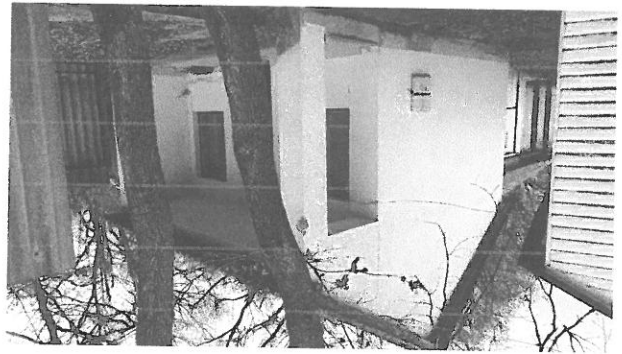
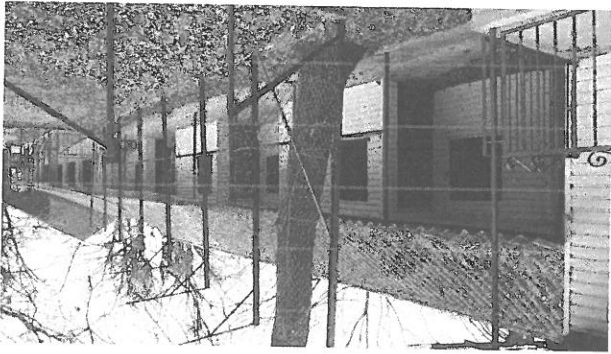
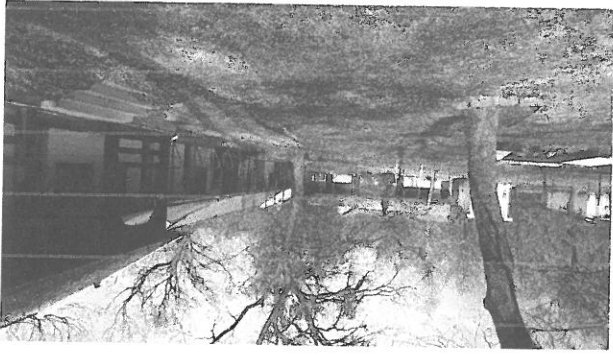
- ❖ A megállapított érték feltétele, hogy az ingatlanon megtalálható felépítményeket a tulajdonos a földhivatali térképmásolatra felvezeteti és a Pedagógus Szakszervezete Kazincbarcika Járas Szervezetének tulajdonát képző felépítményt is jogilag tisztázza, továbbá a tulajdoni viszonyok a földhivatali tulajdonlapra rávezetésre kerüljenek!
- ❖ Fémszerkezetes mobil ház is látható a vizsgált területen - mely eszköznek minősül - ezért értékelve nem számoltunk!
- ❖ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ❖ Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos alapadatokat a Megbízó szolgáltatta.
- ❖ Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetné a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- ❖ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ❖ Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatámapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk terítésmentes újírására.
- ❖ A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatámapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ❖ Értékbecslésünkben hozzáértő, felkészült, "a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.
- ❖ Az értékbecslésben mellékleteként besatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ❖ Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ❖ Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezőnk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ❖ Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- ❖ A céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanuskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
- ❖ Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésenként felmerülő veszteséget, kárt vagy ráfordítást (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.).
- ❖ Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- ❖ Az értékbecslés hammadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.
- ❖ Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédőszer, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.
- ❖ Amennyiben szükségesség, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

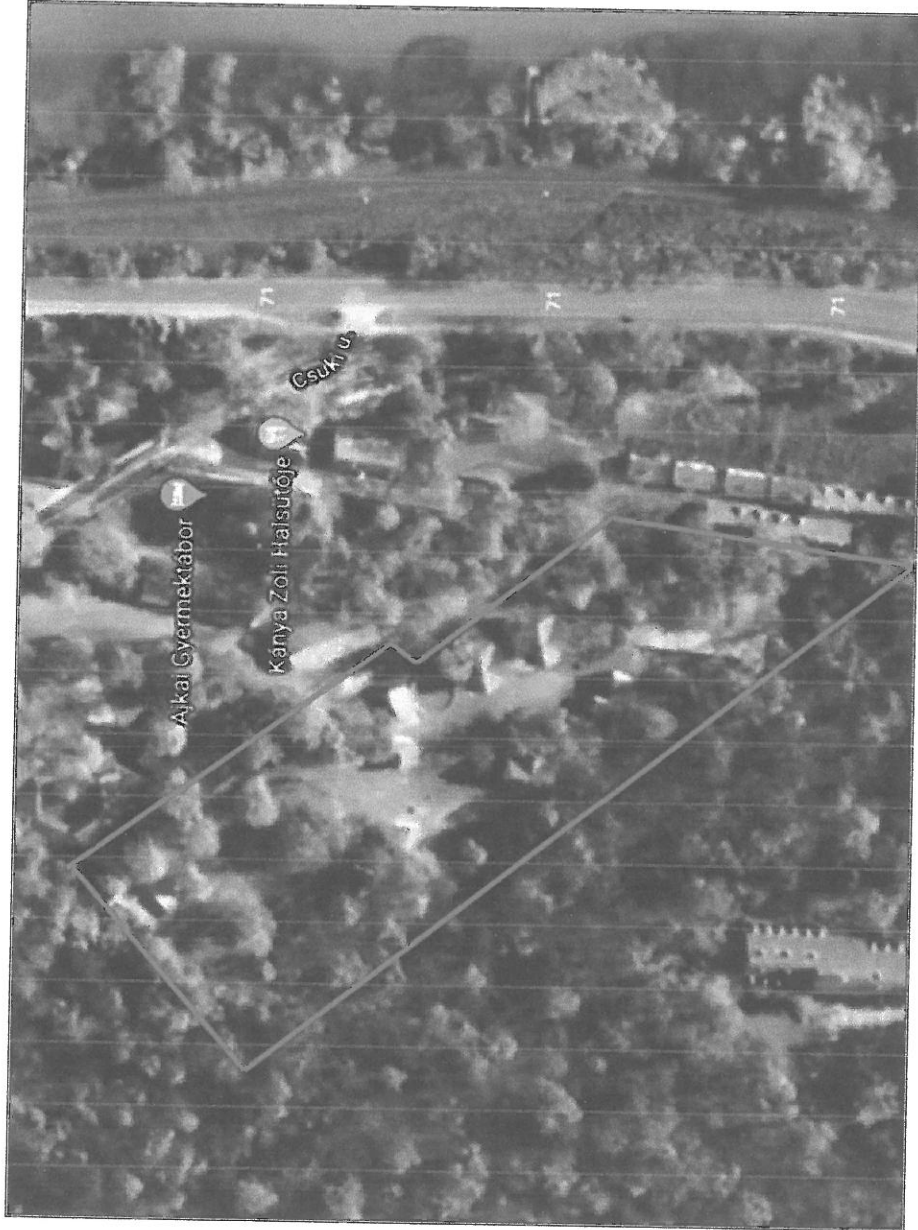












Légi felvétel az Ifjusági táborról

Melléklet

Balatonfüredi Járási Hivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4489/2020

2020.02.21

BAIATONSZEPZD

Belterület

1447 helyrajzi szám

Szektor: 53

Oldal: 1/1

1. Az ingatlan adatai:

alapszintű adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. m²

terület

kat. l. jöv. alapszintű adatok

ter. kat. jöv

ha m² k. f. III

. Kivett útrőlábok

0

7916

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzési határozat, érkezési idő: 41064/1999.06.08

Jogaim: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/

Jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARACSKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3700 KAZINCBARACSKA Fő tér 4

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

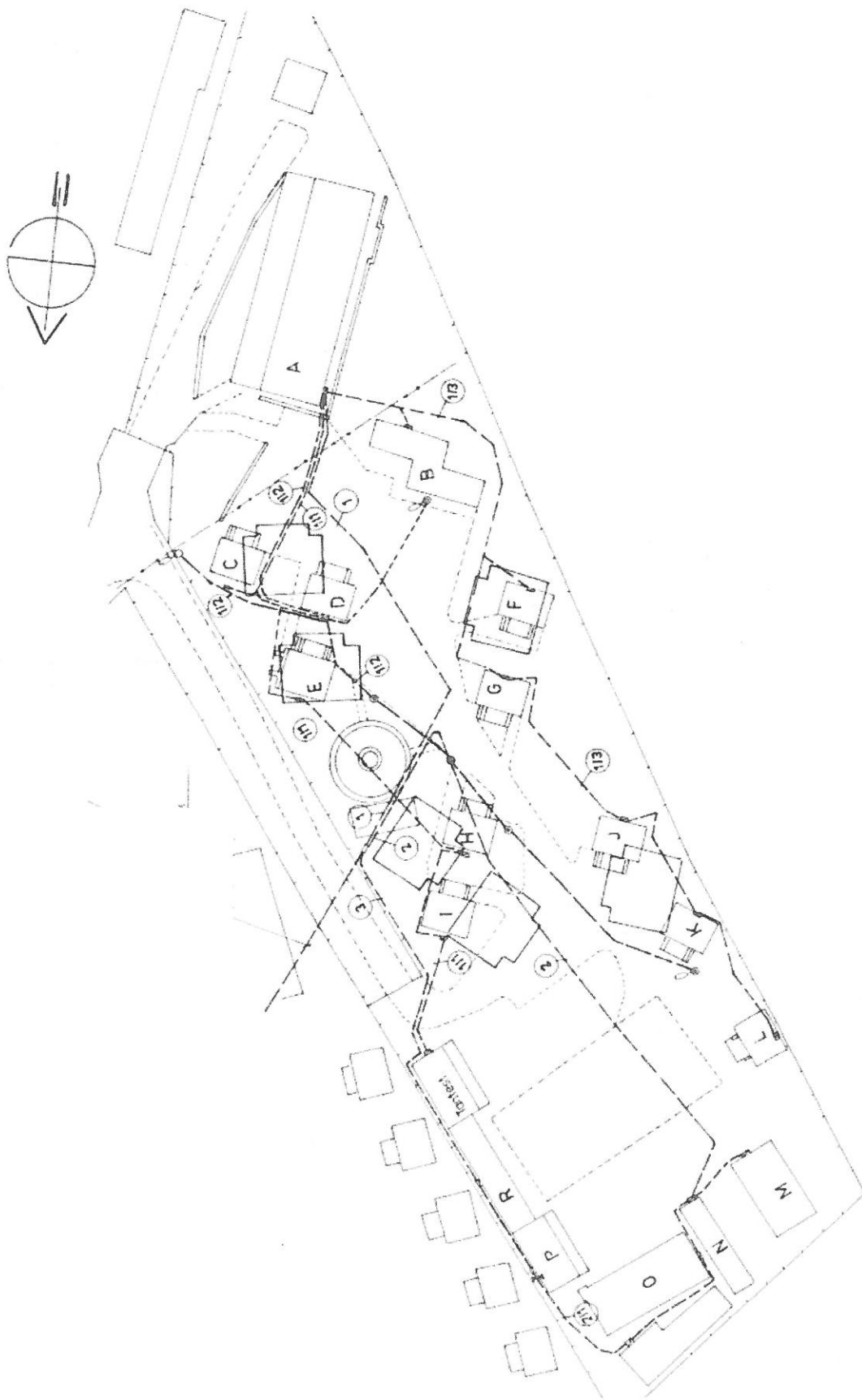
Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadott megoldód napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, jogait és a tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzését tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hiteles bizonyító erejű dokumentummal. Ez a tulajdoni lap közzétételétől azonnal részére kerül kiadásra.

ITAJDONI LAP VEGE

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megőrzés céljából készült, az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételre nem használható!



Balatonfüredi Járásí Hivatal
 Balatonfüred, 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat
 2020.02.21 09:29:26
 Helyrajz száma: BALATONSZÉPZŐD bekenélt 1447
 Megrendelés száma: 7/247/2020
 Térkép száma: 19478350002020
 Méretarány: 1 : 2000



Térképészlet felépítményekkel