

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/160

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 2500 Esztergom, külterület Vaskapui út 0689/10 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett kemping megnevezésű ingatlanról.

2016. július 13.

Az értékelés 3 eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 33 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
2.3 A földterület jellemzői.....	9
2.4 A felépítmény(ek) jellemzői.....	10
2.5 Az 1. jelű recepció épületének általános jellemzői.....	11
2.6 A 2. jelű főépület általános jellemzői.....	12
2.7 A 3. jelű fedett-nyitott szín általános jellemzői.....	13
2.8 A 4. jelű nyári vizesblokk általános jellemzői.....	13
2.9 Az 5. jelű présház általános jellemzői.....	14
2.10 SWOT analízis.....	15
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	15
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	20
4.1 Nettópótlási költségszámítás	20
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	21
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	21
6.1 Felhasználás.....	21
6.2 Jogi körülmények.....	21
6.3 Kompetencia.....	21
6.4 Megbízástól való függés	22
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	22
6.6 Felhasznált adatok.....	22
6.7 Felelősség kizárása	22
6.8 Rejtett hibák.....	22
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	22
6.10 Érvényesség	22
MELLÉKLETEK.....	23

Tulajdoni lap (2016.06.14.)	24
Térképmásolat (2015.07.29.)	26
Számítások	27
Képek.....	30
NYILATKOZAT.....	35

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **2500 Esztergom, külterület Vaskapui út 0689/10 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett kemping megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. július 13.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. július 05.
Alkalmazott módszerek:	nettópótlási módszer (telek piaci összehasonlító alapon)

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett kemping	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	kemping, nem működő	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Esztergom, külterület	
Az ingatlan helyrajzi száma:	0689/10	
Övezeti besorolás	Ki-5	
Telek területe:	Teljes: 22 441 m ²	Értékelt: 22 441 m ²
Épületek alapterülete:	Teljes (nettó): 494 m ²	Értékelt (nettó): 494 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

60 800 000 Ft + áfa

azaz: Hatvanmillió-nyolcszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, a beépített telek alapterületre vetítve, kerekítve:

2 700 Ft/m² + áfa

azaz kettőezer-hétszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, a nettópótlási költség-számítási módszer részeként. A volt kemping, vagyis a teljes ingatlan piaci összehasonlító módszerrel nem volt meghatározható, mivel ilyen típusú ingatlanok a közelmúltban nem cseréltek gazdát és a piacon sem kínálnak hasonló ingatlanokat. Hozam alapon - az épületek teljes felújításával és a közművek rendezésével is számolnunk kellene, ezen kívül a kemping nem egy tipikus hozamtermelő ingatlan, így e módszert is el kellett vetnünk. A nettópótlási költség-számítás nem piaci módszer, általában csak ellenőrzésként használjuk, egyedüli értékelési módszerként csak kivételes ingatlanok esetében használható fel. Esetünkben az ingatlan telekrészének értékelése piaci alapon történt, ami a teljes érték 85 %-a, így az értékelést piaci alapúnak tekinthetjük.

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Az összehasonlító adatok hasonló adottságú ingatlanok, mely adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték-módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint. A mellékletek között a Számítások rész első táblázata foglalja össze az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a telek jelenlegi állapotra meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 22 441 m² tekintetében 51 400 000,- Ft + áfa összeget jelent.

A felépítmények avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS legfrissebb kiadványának családi házra, raktárra vonatkozó adatait, a szükséges korrekciókkal a színvonal és a nyári működésnek megfelelő szigetelés, fűtés kialakítás nélküli épületek miatt. Így kaptuk meg a recepció épületénél a 114 500 Ft/m², a főépületnél a 181 000 Ft/m², a fedett-nyitott színnél a 30 000 Ft/m², a nyári vizesblokknál a 80 000 Ft/m², a présháznál a 114 500 Ft/m² pótlási költséget. A fizikai avultságot 25-30%-nak, a funkcionális avultságot 60%-nak, a gazdasági-, környezeti avultságot 20%-nak becsültük, amely alapján az épületek *nettó pótlási költsége*, kerekítve 9 400 000 Ft.

A telek értéke és az épületek értéke összesen: 60 800 000 Ft. (fajlagos érték a beépített telek alapterületre vetítve, kerekítve: 2 700 Ft/m² + áfa.

2016. július 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seötér Ágnes

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01419/94

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2016. július 05-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



Pozíció Magyarország térképén

Esztergom város, Komárom-Esztergom megyében. A Visegrádi hegység északi lábánál, a Duna folyó jobb partján helyezkedik el. Fekvése miatt a Dunakanyar legfelsőbb városának is szokták nevezni. A Szlovákiához tartozó Párkány várossal szemben található, a két települést a Mária-Valéria hid köti össze. Esztergom fejlett iparú iskola- és kikötőváros a Közép-Dunántúli régióban. Népessége 2014-ben 28 412 fő, és ezzel a megye második legnépesebb települése, az Esztergomi járás székhelye. Esztergom kedvelt idegenforgalmi célpont, 2005-ben közel egymillió turista választotta úti célul. A város az

esztergomi érsek székvárosaként a római katolikus egyház magyarországi központja. Az esztergomi bazilika Európa egyik legnagyobb bazilikája. Itt található az egyetlen épen maradt magyar reneszánsz kori épület, a Bakócz-kápolna. A városnak van a leggazdagabb egyházi kincstára az országban, ami világviszonylatban is kiemelkedő gyűjteményekkel rendelkezik. A domboldalakat nagy kiterjedésű kertes mezőgazdasági területek, (déli lejtőkön szőlőskertek) fedik le.

A város történelmi, építészeti értékei, sajátos karaktere a műemlékvédelem által, természeti értékei a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként a természetvédelem által védett. Az üdülőterületek – kiemelkedően szép táji környezetben – Búbánat-völgyben és Szamárhegyen alakultak ki. A Visegrádi-hegység Dunáig nyúló vonulatait kiterjedt erdők, a Pilisi-hegység sziklás mészkővidékét sziklagyepek, karsztbokor erdők fedik. A Duna felé nyíló patak völgyeket mezőgazdasági hasznosítású területek közé ékelődő nedves mocsaras lápok kísérik.

Esztergom Budapestről autóval a 10-es főúton Dorogon, a 11-es főúton Visegrádon, vagy Dobogókőn keresztül közelíthető meg. 2001 óta a város újra elérhető Párkány irányából a Mária-Valéria hídon át. Autóbuszok Budapest felé indulnak legsűrűbben, mintegy napi ötven-hatvan járatpár közlekedik az Árpád híd és Esztergom között. Kiépült a második közlekedési tengely, az úgynevezett *Bánomi-áttörés*, ami jelentősen tehermentesítette a műemléki belvárost és eltereli a forgalmat a Várhegy környékéről, így felgyorsítva a városon keresztül menő forgalmat. A városban két mélygarázs található, egy 109 férőhelyes és egy 330 férőhelyes a Primás-szigeten. A város infrastruktúra-hálózatának építése az utóbbi évtizedekben

ugrásszerű volt: újjáépült a Mária-Valéria híd, a Kertvároson keresztül, Dorogot északról elkerülő út, a "Suzuki út", a városon átmenő forgalom kettős átvezetését biztosító Szenttamás hegy mögötti áttörés, a Duna menti kerékpárút városközpont és a Búbánatvölgy közötti szakasza és kiépült a város hiányzó közműhálózata.

A város két vasúti vonalon közelíthető meg. 1891-ben készült el az Esztergom–Almásfüzitő-vasútvonal, a Budapest–Esztergom-vasútvonalat pedig 1896 májusában adták át. A Budapest-Esztergom vasútvonalon hétköznapokon 27 járatpár közlekedik. (A vonatok a Nyugati pályaudvarról indulnak). 2006. december 10-én a Budapest-Esztergom, illetve Esztergom-Almásfüzitő vonalakon az ütemes menetrend került bevezetésre, így a Nyugati pályaudvarról és Esztergomból is óránként indul vonat, a csúcsidőben betétjáratokat is indítanak. Esztergom területén négy vasútállomás található, ezekből kettő személy, egy ipari és egy megszűnt. A működő vasútállomások a városközponttól kifelé haladva: az Esztergom vasútállomás, a Suzuki (ipari) és az Esztergom-Kertváros vasútállomás.

A távolsági vízi közlekedés egyértelműen a turisták igényeit elégíti ki. A várost hetente 54 szálloda- és több kirándulóhajó érinti. Esztergom és Budapest között csak a főszezonban járnak menetrendszerű kirándulóhajók, melyek többnyire reggel és délelőtt indulnak, és este érkeznek vissza Budapestre.

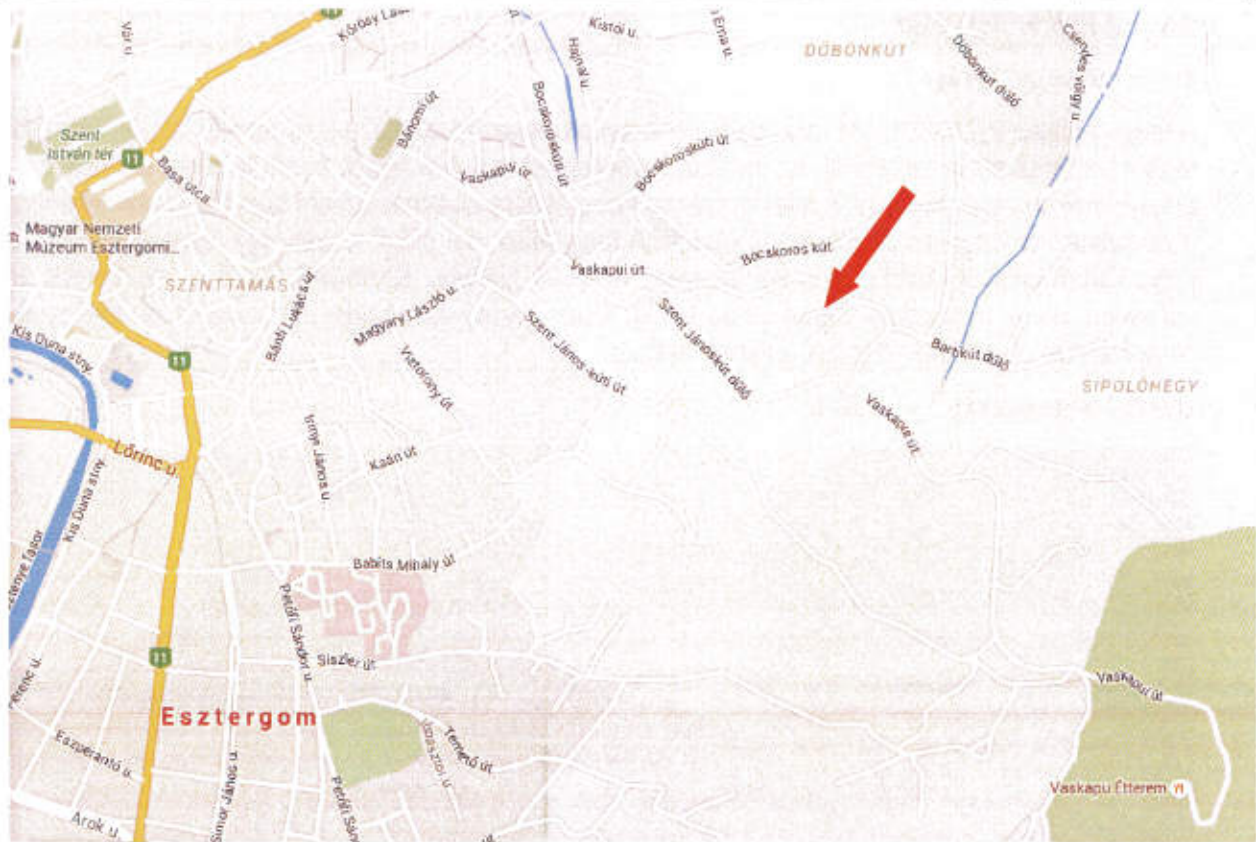


Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelés tárgyát képező volt kemping területe a 318 méter magas Sípóló hegy oldalában fekszik, a Vaskapui út mellett. Az ingatlan megközelítése személy- és tehergépjárművel – Szentendre, Visegrád, Búbánatvölgy felől – a 11-es főközlekedési úton a 63-64-es kilométerszelvény között balra (hegy felé) nyíló Panoráma úton, majd az abból leágazó Vaskapui utcán át érhető el. Gépjárműparkolás az ingatlan előtt – beton lapokkal kirakott – parkolóban, ahol kb. 16 db személygépjármű számára kialakított megállóhely van.

A településen belül közlekedő helyi autóbusz végállomása a tárgyi ingatlantól kb. 800-1000 méter távolságra található, mely gyalogosan kb. 15-20 perces sétával érhető el.

A telek egyes pontjairól részleges panoráma nyílik a városra, a Dunára, a Helemba szigetre és a Duna másik oldalán ÉK-i irányban lévő Börzsöny hegységre.



A kemping (egykori „Gyopár Természetbarát Kemping”) a Vaskapui út mentén fekszik, közvetlen környezetében mezőgazdasági művelésű földek terülnek el, de a közelében lakóházaknak is megfelelő épületek is látni. Az ingatlantól távolabb – a buszvégállomás környékén – társasházak és családi házas környezet van. Az ingatlan előtti út szilárd burkolattal ellátott. A telek felső szakaszát keskeny földút határolja. Az ingatlan közintézményi ellátottsága – településen belüli elhelyezkedéséből adódóan – gyenge. Alapvető élelmiszereket árusító üzletek, benzinkút, iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő a Bánomi út – Vaskapu út mentén elhelyezkedő lakótelepen található. A település Polgármesteri Hivatala a Széchenyi tér 1. szám alatt, az ingatlantól kb. 6-7 kilométeres távolságra fekszik. A kemping 2006 óta nem üzemel.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Esztergom, Vaskapui út
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Esztergom, külterület 0689/10 hrsz.
Helyrajzi száma:	0689/10
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett kemping
Funkció a valóságban:	kemping, nem üzemelő
Telek alapterülete:	Teljes: 22441 m ² , Értékelt: 22441 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 494 m ² , Értékelt (nettó): 494 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Területmódosításra vonatkozó önálló szöveges bejegyzések; Vezetékjog 20 kV-os szabadvezeték a vázrajz szerinti területre, jogosult: E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. Vezetékjog Esztergom elnevezésű 0,4 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózat a vázrajz és területkimutatás szerinti ...m ² nagyságú területre jogosult: E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.

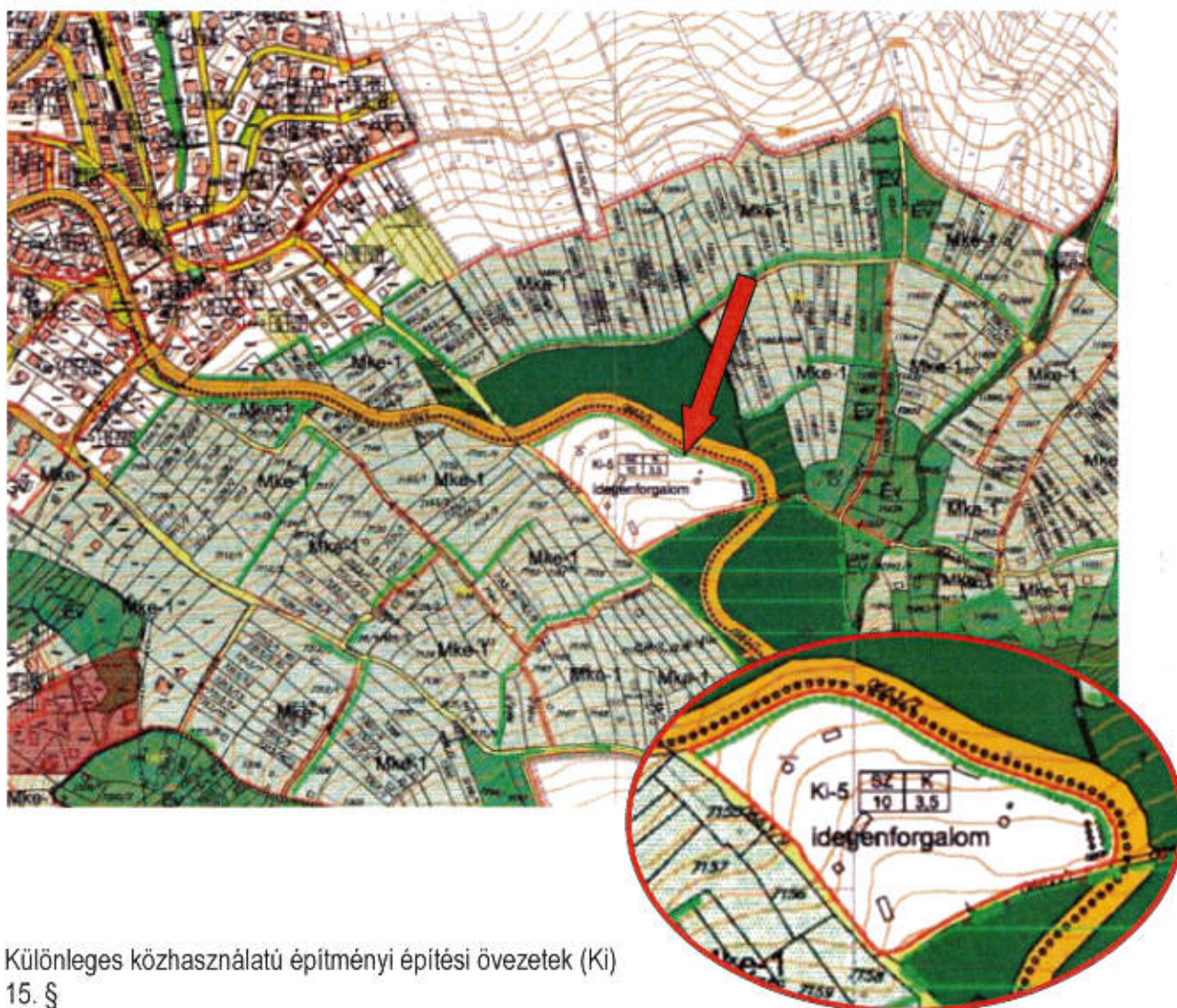
Megjegyzés: a vezetékjogokkal érintett területek helye és nagysága nem ismert.

2.3 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A tárgyi ingatlan 2,2 ha (22 441 m²), alakja íves, nyitott legyező formájú, a Vaskapui út felé erőteljesen lejt, a terület három teraszra tagozódik. Az ingatlan körbekerített, betonoszlopok között feszített drótháló határolja, amely néhány helyen hiányos. A telek gépjármű használatára alkalmas szilárd burkolatú utakkal rendelkezik, 3 db kétkarú ostoronyeles térvilágítóval ellátott. A telek felső, bal oldali részén egy füves sportpálya van. A pálya három oldalról kerített, de a kerítés rossz állapotú, hiányos. Közművek közül az elektromos áram, a vezetékes víz és a köcsatorna bekötésre került. A gáz közmű az ingatlan előtt húzódó út ezen szakaszán nincs kiépítve. A területen kiépített a tűzvíz hálózat.

Övezeti besorolása: Ki-5



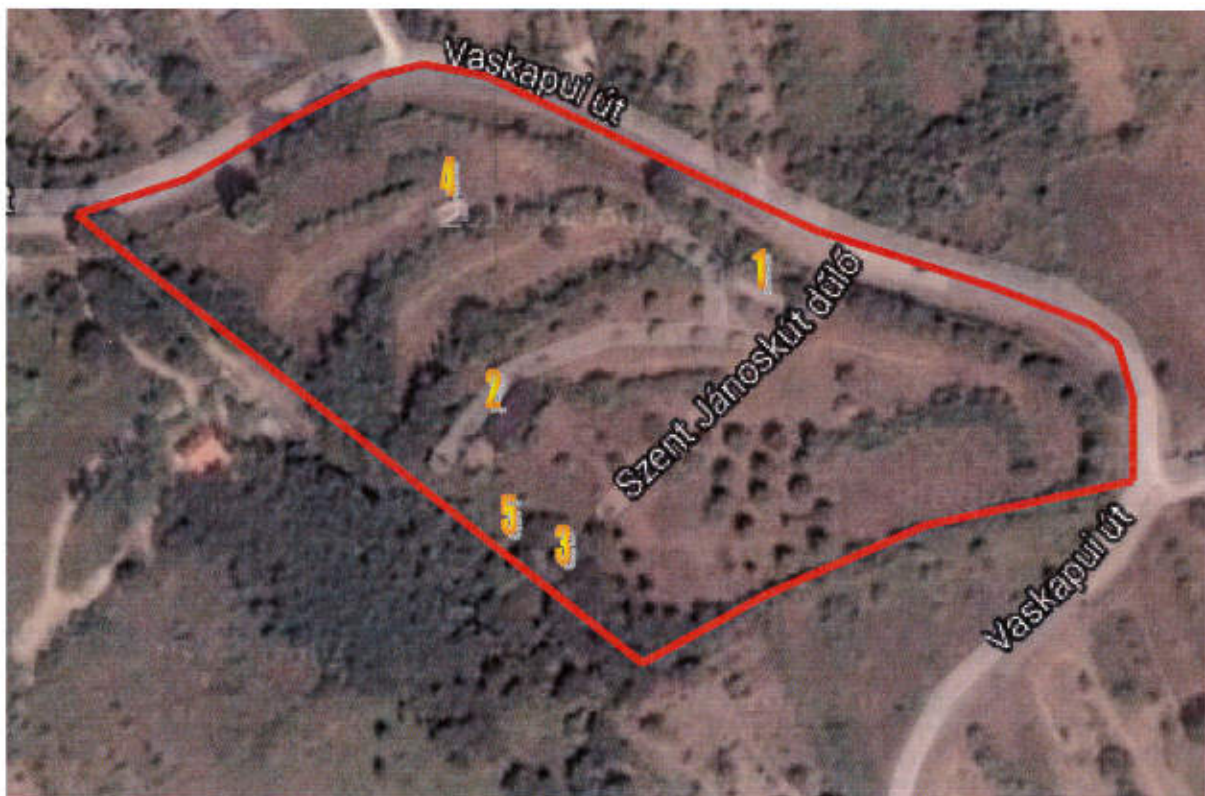
Különleges közhasználatú építményi építési övezetek (Ki)

15. §

- (1) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen újonnan csak a Szabályozási Terven megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (3) Meglévő, a Szabályozási Terven jelölt funkcióval ellentétes rendeltetésű
 - a) épület nem bővíthető, de felújítható,
 - b) épületben az egyes rendeltetési egységek a rendeltetési előírásokkal ellentétesen nem alakíthatók át.
- (4) A Szabályozási Terv az egyes telkeken belül az egyes építési helyekre eltérő, kizárólagos használatot is rögzíthet.

Övezeti besorolása:	Ki-5 /közhasználatú építmény építési övezet/
Beépítettség:	4 db épület és egy fedett-nyitott szín
Telek területe:	22 441 m ²
Telek alakja:	szabálytalan sokszög
Domborzat:	változatos, dombos, helyenként erősen lejtős
Közművek:	elektromos áram, víz, csatorna volt bekötve
Kert, növényzet:	füves, parkosított környezet, fákkal, bokrokkal, belső utakkal

2.4 A felépítmény(ek) jellemzői



Az épületek elhelyezkedése a területen:

1. Recepció épülete
2. Főépület
3. Fedett-nyitott szín
4. Nyári vizesblokk
5. Préház

Az 1980-as években épült kempinghez tartozó épületek a térképmásolaton nincsenek feltüntetve, de fennmaradási engedélyt kaphatnának, ezért az értékelés során az épületek értékét beszámítjuk.

A mellékletek között a „Számítások” rész tartalmazza a részletes számításokat.

2.5 Az 1. jelű recepció épületének általános jellemzői

Szintszám:	földszintes	
Alapozás:	beton sávalap	
Kialakítás:	típus faház	
Tetőszerkezet:	nyeregtető	
Tető héjazat:	hullámpala	
Állapot:	rossz állapot	
Egyéb:	A telekingatlan főbejáratától jobbra helyezkedik el.	
	Jellemzők	Állapot
Alapterület:	75 m ²	
Szintszám:	földszint	
Térelhatárolás:	fa szerkezetű felmenő és válaszfalak	
Lépcső:	beton	közepes állapotú
Nyílászárók:	<i>hiányoznak</i>	
Falburkolatok:	festett falak	rossz állapot
Padlóburkolat:	simított beton, néhol megmaradt PVC	rossz állapot
Fűtési rendszer:	nincs	
Hűtés:	nincs	
Elektromos hálózat:	3x25 A	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították
Világítás:	nincs	
Vizellátás:	Víz bekötve, vízóra leszerelésre került	A vezetékek állapota nem ismert.
Az ingatlan fizikai állapota:		rossz állapot

2.6 A 2. jelű főépület általános jellemzői

Szintszám:	földszint + 1 emelet	
Alapozás:	beton sávalap	
Kialakítás:	központi épület	
Tetőszerkezet:	lapostető	
Tető héjazat:	horganyzott lemez	
Állapot:	rossz állapot	
Egyéb:	A telekingatlan főbejáratától jobbra helyezkedik el kb. 400 méterre.	
	Jellemzők	Állapot
Alapterület:	268 m ²	
Szintszám:	földszint + 1 emelet	
Térelhatárolás:	tégla falazat	
Lépcső:	monolit vasbeton	közepes állapotú
Nyílászárók:	<i>részlegesen hiányoznak</i>	
Falburkolatok:	festett/ burkolt falak	rossz állapot
Padlóburkolat:	simított beton, néhol megmaradt PVC vagy kerámialap	rossz állapot
Fűtési rendszer:	nincs	
Hűtés:	nincs	
Elektromos hálózat:	3x25 A	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították
Világítás:	nincs	
Vízellátás:	víz bekötve, vízóra leszerelésre került	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították.
Az ingatlan fizikai állapota:		rossz állapot

2.7 A 3. jelű fedett-nyitott szin általános jellemzői

Kialakítás:	5 pilléres nyitott	
Tetőszerkezet:	nyeregtető	
Tető héjazat:	palafedés	
Állapot:	rossz állapot	
Egyéb:	A telekingatlan főbejáratával szemben helyezkedik el kb. 500 méterre.	
	Jellemzők	Állapot
Alapterület:	80 m ²	
Térelhatárolás:	nincs	
Padozat:	föld	
Világítás:	nincs	
Az ingatlan fizikai állapota:		rossz állapot

2.8 A 4. jelű nyári vizesblokk általános jellemzői

Szintszám:	földszint	
Alapozás:	beton sávalap	
Kialakítás:	vizesblokk	
Tetőszerkezet:	nincs	
Tető héjazat:	nincs	
Állapot:	rossz állapot	
Egyéb:	A telekingatlan főbejáratától jobbra helyezkedik el kb. 600 méterre.	
	Jellemzők	Állapot
Alapterület:	40 m ²	
Szintszám:	földszint	

Térelhatárolás:	tégla falazat	
Nyílászárók:	<i>nincs</i>	
Falburkolatok:	festett/ burkolt falak	rossz állapot
Padlóburkolat:	simított beton, néhol megmaradt kerámialap	rossz állapot
Elektromos hálózat:	3x25 A	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították
Vizellátás:	Víz bekötve, vízóra leszerelésre került	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították.
Az ingatlan fizikai állapota:		rossz állapot

2.9 Az 5. jelű préház általános jellemzői

Szintszám:	földszint + 1 emelet	
Alapozás:	beton sávalap	
Kialakítás:	melléképület	
Tetőszerkezet:	nyeregtető	
Tető héjazat:	égetett kerámia	
Állapot:	rossz állapot	
Egyéb:	A telekingatlan főbejáratával szemben helyezkedik el kb. 500 méterre.	
	Jellemzők	Állapot
Alapterület:	31 m ²	
Szintszám:	földszint + 1 emelet	
Térelhatárolás:	tégla falazat	
Lépcső:	monolit vasbeton	közepes állapotú
Nyílászárók:	<i>részlegesen hiányoznak</i>	
Falburkolatok:	festett/ burkolt falak	rossz állapot
Padlóburkolat:	simított beton, néhol megmaradt PVC vagy kerámialap	rossz állapot
Fűtési rendszer:	nincs	

Hűtés:	Nincs.	
Elektromos hálózat:	3x25 A	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították
Világítás:	nincs	
Vízellátás:	Víz bekötve, vízóra leszerelésre került	A vezetékek jelentős részét eltulajdonították.
Az ingatlan fizikai állapota:		rossz állapot

2.10 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés, környezet • közművek • részleges panoráma 	<ul style="list-style-type: none"> • megközelíthetőség • nem üzemelő kemping • kerítés, épületek aktuális állapota
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • fennmaradási engedély kérelem • teljes körű felújítás • hasznosítás: kemping, iskolai tábor, erdei iskola • értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • vezetékjogok helyéről és az érintett terület nagyságáról nincs információ • nem helyreállítható közművezetékek

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns ténytet teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredménytet kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapi kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket 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.

- 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.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmodosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (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.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilíákat ki kell zární.
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

FELÉPÍTÉSE:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szttenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ.

Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonerőértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, a nettópótlási költségcsökkentési módszer részeként. A volt kemping, vagyis a teljes ingatlan piaci összehasonlító módszerrel nem volt meghatározható, mivel ilyen típusú ingatlanok a közelmúltban nem cseréltek gazdát és a piacon sem kínálnak hasonló ingatlanokat. Hozam alapon - az épületek teljes felújításával és a közművek rendezésével is számolnunk kellene, ezen kívül a kemping nem egy tipikus hozamtermelő ingatlan, így e módszert is el kellett vetnünk. A nettópótlási költségcsökkentés nem piaci módszer, általában csak ellenőrzésként használjuk, egyedüli értékelési módszerként csak kivételes ingatlanok esetében használható fel. Esetünkben az ingatlan telekrészének értékelése piaci alapon történt, ami a teljes érték 85 %-a, így az értékelést piaci alapúnak tekinthetjük.

Jelen értékelésben nettópótlási költségcsökkentés módszert alkalmazunk az alább részletezettek szerint.

4.1 Nettópótlási költségcsökkentés

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint az Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől). Az összehasonlító adatok hasonló adottságú ingatlanok, mely adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékcsökkentő hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a telek területeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. A mellékletek között a Számítások rész első táblázata foglalja össze az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a telek jelenlegi állapotra meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 22 441 m² tekintetében 51 900 000,- Ft + áfa összeget jelent.

A felépítmények avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS legfrissebb kiadványának családi házra, raktárra vonatkozó adatait, a szükséges korrekciókkal a színvonal és a nyári működésnek megfelelő szigetelés, fűtés kialakítás nélküli épületek miatt. Így kaptuk meg a recepció épületénél a 114 500 Ft/m², a főépületnél a 181 000 Ft/m², a fedett-nyitott színnél a 30 000 Ft/m², a nyári vizesblokknál a 80 000 Ft/m², a présháznál a 114 500 Ft/m² pótlási költséget. A fizikai avultságot 25-30%-nak, a funkcionális avultságot 60%-nak, a gazdasági-, környezeti avultságot 20%-nak becsültük, amely alapján az épületek nettó pótlási költsége, kerekítve 9 400 000 Ft. A telek értéke és az épületek értéke összesen: 60 800 000 Ft. (fajlagos érték a beépített telek alapterületre vetítve, kerekítve: 2 700 Ft/m² + áfa

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük az Esztergom, külterület Vaskapui út 0689/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett kemping megnevezésű ingatlan értékelését nettó pótlási költség-számítás módszert alkalmazva.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

60 800 000 Ft + áfa

azaz: Hatvanmillió-nyolcszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, a beépített telek alapterületre vetítve, kerekítve:

2 700 Ft/m² + áfa

azaz kétezer-hétszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyontértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyontértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyontértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. július 13.

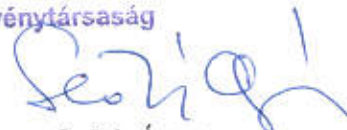
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seötér Ágnes

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám: 01419/94

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.06.14.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes_p_hrsz_s6?sid=0...

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	08V3084 (költség)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ESZTERGOMI IÁRÁSI HIVATAL
Esztergom Radnasy Sándor tér 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műsorszám

Megrendelés szám:30005/30432/2016

2016.06.14

ESZTERGOM

Sektor: 1

Külterület: 0689/10 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

	LEÍRÁS	
Földterület területi változás előtt:	22345 (m ²)	terület határozat: 40127/2007.03.25
Földterület területi változás után:	22441 (m ²)	terület határozat: 11455/4/2016.04.07
1. Az ingatlan adatai:		
szélesség	terület	kat. sz. jmv.
hossz	terület	kat. sz. jmv.
terület	kat. sz. jmv.	terület
terület	kat. sz. jmv.	terület
terület	kat. sz. jmv.	terület

Hívott kérelem	0	2.2441	0.00
----------------	---	--------	------

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 55152/1997.12.22

bejegyző határozat, érvényes idő: 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogcím: megállapítás tulajdoni hányad: 0/1 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogcím: kivajátítás tulajdoni hányad: 0/1 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogállás: tulajdonos

név: NAGYRÁK ÁLLAM

cím: -

✓ hányad: 1/1 terület határozat: 55152/1997.12.22

bejegyző határozat, érvényes idő: 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogcím: megállapítás hányad: 0/1 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogcím: kivajátítás hányad: 0/1 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogállás: kezelet

név: BUDAPEST FŐVÁROSI FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

telephely: 15490012

bejegyzés: az Építési Főosztály /30.12/1990./

✓ tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 20098/2/1997.09.21 terület határozat: 55152/1997.12.22

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 5. (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖRÖKSZÉTELÉSI IGAZGATÓSÁG

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

bejegyző határozat, érvényes idő: 22143/1983 terület határozat: 54150/2002.05.02

Országos szociális és munkaügyi minisztérium Városi Önkormányzata javára kivajátítás eljárási megindítása

Folytatás a következő lapra

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

ESZTERGOMI JÁRÁSI HIVATAL
Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelet

Megrendelés szám: 10005/34432/2016

2016.06.14

ESZTERGOM

Szeletok : 5

Külterület: 0689/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, árkeszési idő: 2009/2/1907

Önálló esztergomi bejegyzés a 0689/10 hrsz ingatlan területet 1577 m²-re csökkentették, 48 m²-t beolvastottak a 0663/2 hrsz ingatlan területébe

4. bejegyző határozat, árkeszési idő: 16371/2/2006 08 10

Vezeték jog

20 kV-os szabadvezeték a vázrajz szerinti területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI SZÁBLYOZOTT HŐMŰDŐ RT. cégjegyzékszám: 10741990

cím: 9027 Győr Munkácsy Mihály utca 11-13.

5. bejegyző határozat, árkeszési idő: 11369/2007 02 07

Emlékhely határozat: 12093/2007 02 28

Fellebbezés

a 16371/2/2006 08 10. sz. I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9.

6. bejegyző határozat, árkeszési idő: 40127/2007 02 28

Önálló esztergomi bejegyzés a területadóösszeget a 194/2007. sz. jogerős földmérési határozat alapján történt

7. bejegyző határozat, árkeszési idő: 10029/2/2013 10 15

Vezeték jog

Esztergom elnevezésű 0,4 kV-os lámpa-vezeték és földkábeles közeli hálózat a Fekete Megyei Kormányhivatal Szekesfehervári Megyei és Művelőd. Szakosztály. Hatósága FES-01/1022-3/2013 sz. jogerős határozata alapján a vázrajz és területkimutatás szerinti m² nagyságú területre

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI SZÁBLYOZOTT HŐMŰDŐ RT. cégjegyzékszám: 10741990

cím: 9027 Győr Munkácsy Mihály utca 11-13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat (2015.07.29.)

ESZTERGOMI JÁRÁSI HIVATAL FÖLDHIVATALI OSZTÁLY
Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

E-hiteles térképmásolat

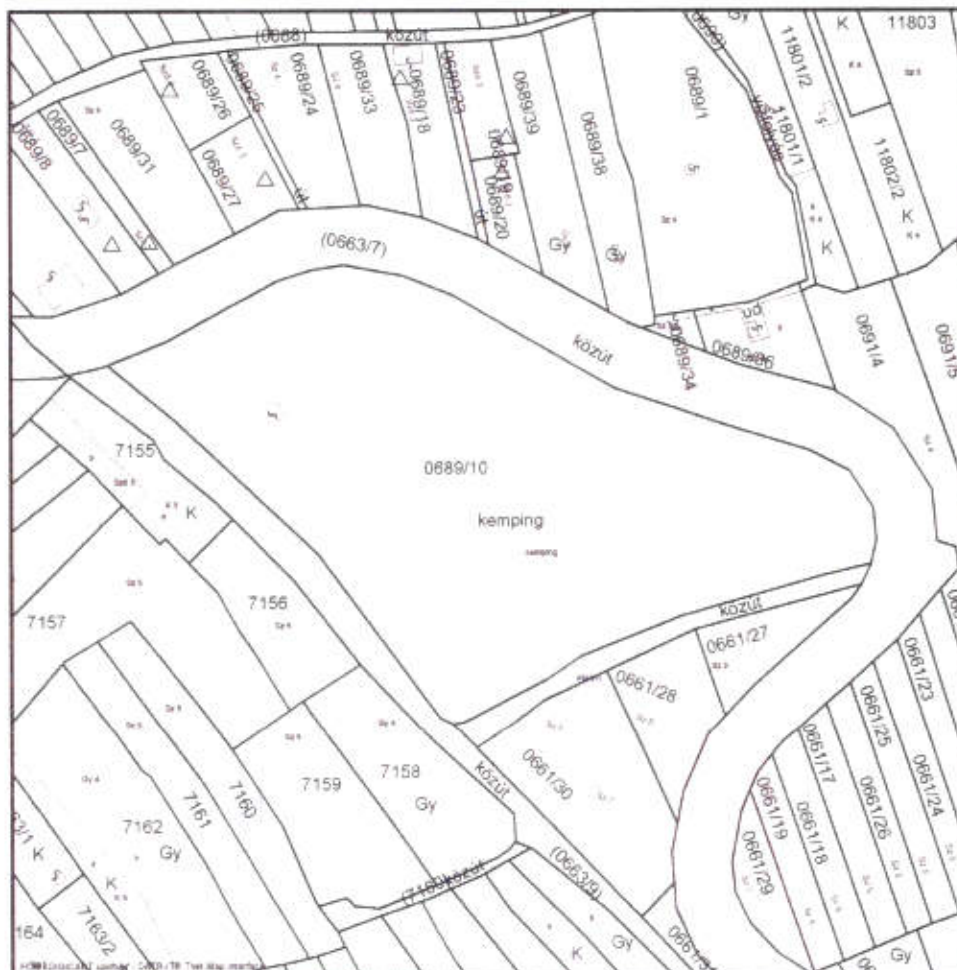
2015.07.29 10:30:53

Helyrajzi szám: ESZTERGOM külterület 689/10

Megrendelés szám: 7/921/2015

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 65655170002015



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	0 Ft	0%	0 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	60 800 000 Ft	100%	60 800 000 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	60 800 000 Ft

1. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Esztergom, Vaskapui út 0689/10 hrsz.	Esztergom, Vaskapui út közeliében (200 m)	Esztergom, Kassai út	Esztergom, Dorogi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		ingatlan.com 22436737	ingatlan.com 21395268	ingatlan.com 21453667
Ingatlan típusa		telek	telek	telek
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		9 900 000 Ft	15 100 000 Ft	60 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)		8 910 000 Ft	13 590 000 Ft	54 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	22441 m ²	5779 m ²	7572 m ²	24830 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		1 542	1 795	2 175
Szöveges leírás	külterület, bekerített, köznyelvet kemping, részben panorámás területe	3 db hrsz., külterület, panorámás, csak villeny lehetőség (80 m)	Palatinus tó mellett, de nem parti, tóra panorámás, összközművesíthető	külterület szántó, nagyfeszültségű távvezeték
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Ehelyezkedés		kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekción mértéke		10%	5%	0%
Közlekedés	aszfaltút, busz távolabb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		10%	5%	-10%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	váltakozatos (sík és lejtős)	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		0%	-5%	-5%
Telek méret	22441 m ²	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekción mértéke		-15%	-10%	0%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekción		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	víz villeny csatorna	közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül
Korrekción	(jelenleg lekötve)	15%	10%	15%
Övezeti besorolás	KI-5	Zárkert	sport, turisztikai, szabadidős	Mezőgazdasági
Korrekción mértéke	művelési ágból való kivonás az 1. és a 3. összehasonlító adat miatt	10%	5%	7%
Beépíthetőség	kemping: össz. br. 400 m ² épülettel beépített (jelenleg 1,8 %, max. 10 %)	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb max. 5%, max. 4 m	kedvezőlenebb
Korrekción mértéke		10%	5%	10%
Beépíthetőség	részleges panoráma	hasonló	hasonló	nincs, nagyfeszültségű oszlopok látványa, művelési ágból történő kivonás miatt
Korrekción mértéke		0%	0%	5%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		40%	15%	22%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	2 292	2 159	2 064	2 653
Korrigált ár (Ft)	51 432 773	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)		51 400 000 Ft		

Az épületek értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasá- gi, kör- nyezeti	(Ft)
recepció épület	75	114 500	8 587 500	30%	60%	80%	1 236 600
főépület	268	181 000	48 508 000	30%	60%	80%	6 985 152
fedett szín	80	30 000	2 400 000	25%	60%	80%	288 000
nyári vizesblokk	40	80 000	3 200 000	25%	60%	80%	384 000
présház	31	114 500	3 549 500	30%	60%	80%	511 128
Összesen, kerekítve							9 400 000
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							51 400 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							60 800 000

Képek



Utcakép - Vaskapui út



Kemping bejárata



Belső út



Lábakon álló tető – nádtetős szaletli



Lebontott faházak helye – cölöpalapok



Füves sportpálya - térvilágítás



Recepció épület



Recepció belső kép



Recepció belső képek



Kétszintes főépület



Kétszintes főépület



Kétszintes főépület emeleti képek

Kétszintes főépület földszinti képek





Kétszintes présház



Kétszintes présház



Fedett-nyitott szín



Belső út

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Esztergom, külterület Vaskapui út 0689/10 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett kemping megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seőter Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. július 13-án érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

60 800 000 Ft + áfa

azaz: Hatvanmillió-nyolcszázézer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, a beépített telek alapterületre vetítve, kerekítve:

2 700 Ft/m² + áfa

azaz kétezer-hétszáz forint/m² + áfa

összegben.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2016. július 13.

Horváth György
okl. magasépítő üzememűnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

