

ÉRKEZETT

2014 DEC 15.

14089/2014

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Siófok, Baross Gábor utca 45., 2603/2 hrsz. alatti
a FTSZV Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft.
1/1 tulajdonában lévő, kivett üdülőépület 2 db és udvar
megnevezésű ingatlanról.

2014. december

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. 2014. május 12-i fordulónappal ingatlanvagyon értékelést készített az FTSZV Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonát képező a Siófok, Baross Gábor utca 45., 2603/2 hrsz. alatti, kivett üdülőépület 2 db és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a 2014. május 12-én készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével meghatározni a jelenlegi becsült forgalmi értéket és bérleti díjat.

1. A tulajdoni lap adataiban változás nem történt.
2. Az ingatlan kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt változás.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. Az összehasonlító adatok alapján megállapított forgalmi értéket a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyok között továbbra is reálisnak tartjuk, az megfelel a valóságnak. A 2014. május 12-i értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal. Az elmúlt időszakhoz képest az ingatlanpiacon továbbra is stagnálás, illetve az üdülő funkciójú ingatlanok (mint a tárgyi ingatlan is) esetében inkább kismértékű negatív irányú elmozdulás tapasztalható (5%-on belül), amely összességében az értéket nem befolyásolja, és nem indokolja a korábban megállapított forgalmi érték változtatását.

Mindezek alapján a 2014. május 12-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a FTSZV Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonát képező a Siófok, Baross Gábor utca 45., 2603/2 hrsz. alatti, üdülőépület 2 db és udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozó **134.900.000,- Ft + Áfa** becsült forgalmi értéket az ingatlannál változatlanul fenntartjuk.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

AKTUALIZÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízás

Megbízó:	FTSZV Fővárosi Településtudisztasági és Környezetvédelmi Kft.
Az értékelő társaság neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2014.12.01.
Az értéktanúsítvány érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	üdülőépület 2 db és udvar
Az ingatlan címe:	Siófok, Baross Gábor utca 45.
Az ingatlan helyrajzi száma:	2603/2
Felépítmények területe:	285 m ² (124,75 m ² + 160 m ²)
Telek terület:	1.110 m ² (teljes terület a tulajdoni lap szerint)
FSZKT szerinti övezeti besorolása	Üh-4-sz
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	FTSZV Fővárosi Településtudisztasági és Környezetvédelmi Kft. 1/1

A megállapított nettó értékek

Ingatlan nettó forgalmi értéke:

134.900.000,- Ft

azaz **százharmincnégymillió-kilencszázezer forint**


A fenti értékek nettó értékek, az Áfát nem tartalmazzák! Az Aktualizáló Ingatlanvagyontanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt.

Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyontanúsítvány a 2014. május 12-i fordulónappal készült Ingatlanvagyontanúsítvánnyal együtt érvényes.

Budapest, 2014. december 1.



 Blahó Edit Zárkörűen Működő Részvénytársaság Váróczi Milán
 Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető 2. értékelő


 Kiss Máté
 Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>1. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p> <p>2. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés</p> <p>Méghatározott szám: 1200/2007/12/14</p> <p>2014. 12. 01.</p>	<p>1. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p>
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>1. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p> <p>2. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés</p> <p>Méghatározott szám: 1200/2007/12/14</p> <p>2014. 12. 01.</p>	<p>1. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p>
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>1. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p> <p>2. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés</p> <p>Méghatározott szám: 1200/2007/12/14</p> <p>2014. 12. 01.</p>	<p>1. Lakás: Baross Gábor utca, Siófok város</p>

Bizonyíték erővel nem rendelkezik

<https://www3.takamnet.hu/ulap/S030620141201152919063ffq8aWrsi-56363786-1-5...> 2014.12.01.

Térképmásolat

Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatala
Siófok 8000 Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat

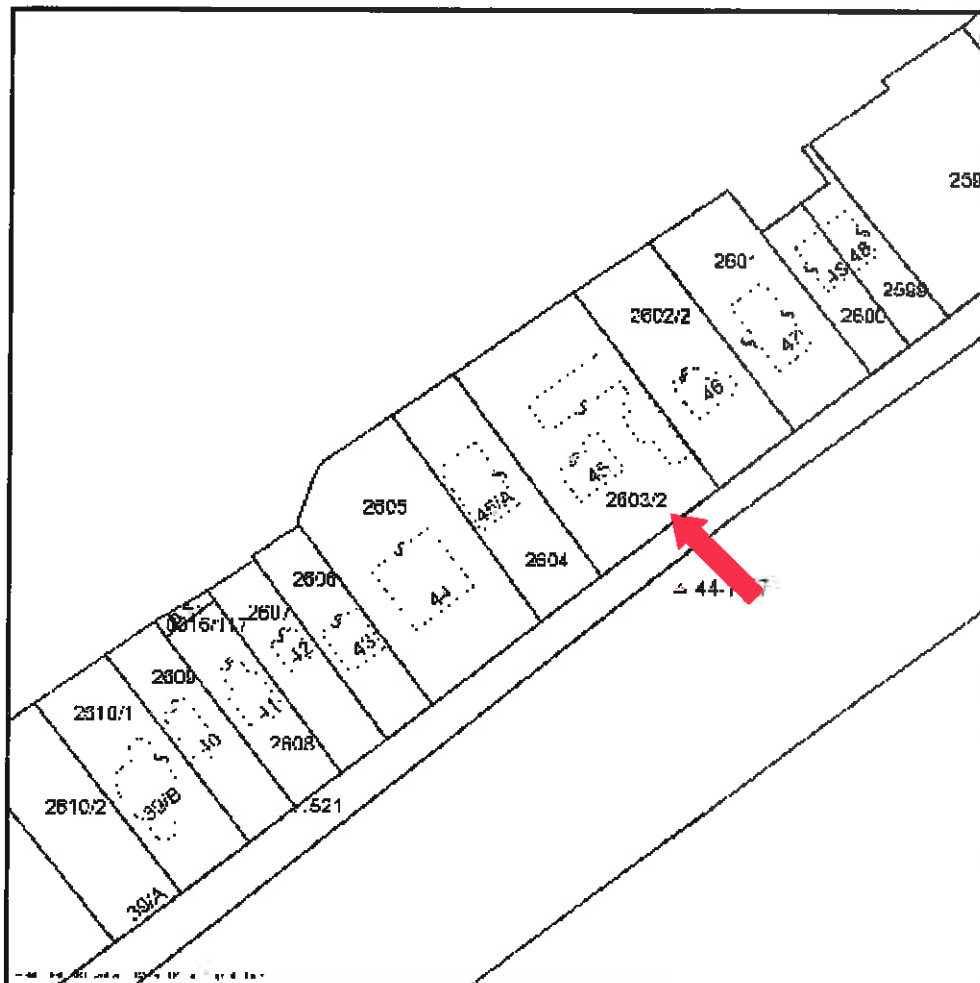
2014.05.08 09:02:18

Helyrajzi szám: SIÓFOK bekenélet 2604

Magrendelés szám: 7/719/2014

Méretarány: 1 : 1000

Térképazonosító: 15726910002004



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

Ellenőrző Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	139 400 000	50%	69 700 000
Hozam	128 800 000	50%	64 400 000
Nettó pótlási			-
Kerekített forgalmi érték:		100%	134 100 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Siófok, Baross Gábor utca 45.	Siófok, Aradi utca	Siófok, Szent László utca	Siófok, Ezüstpart
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1.	2.	3.
Ajánlati ár (Ft)		79 000 000	95 000 000	59 900 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		75 050 000	90 250 000	56 905 000
Felépítmény alapterület(m ²)	285	170	240	151
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		441 471	376 042	376 854
Egyéb	közvetlen vízparti üdülő	vízpart közeli ingatlan	vízpart közeli ingatlan	vízpart közeli ingatlan
Településen belüli elhelyezkedés	kiváló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
		20%	20%	20%
Telekméret (m2)	1110	1084	670	718
		0%	15%	15%
Méret (m2)	285	kisebb	kisebb	kisebb
		-10%	-5%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
		0%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	telken belül	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Kialakítás	2 db különálló épület	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
		5%	5%	5%
Funkció	üdülő	üdülő	üdülő	üdülő
		0%	0%	0%
Fejlesztettség	fejleszthető	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	30%	25%
Korrigált fajlagos nm ár	489 204	507 691	488 854	471 068
Korrigált ár	139 423 256	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	139 400 000			

AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Siófok Baross Gábor utca 45.	Siófok, Üdülő övezet	Siófok	Siófok, Ezüstpart
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1.	2.	3.
Ajánlati ár (Ft)		145 000 000	30 000 000	69 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		123 250 000	25 500 000	58 650 000
Telek alapterület(m ²)	1110	2 600	420	700
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		47 404	60 714	83 786
Övezeti besorolás	Üh	Üü	Üü	Üü
Szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,70	0,70	0,70	0,70
Egyéb	felépítményes közvetlen vízparti telek	önálló vízpartal rendelkezik	fejlesztésre alkalmas vízparttól kb 30 m-re	fejlesztésre alkalmas kb 12 m parti sáv van előtte
Elhelyezkedés	kiváló	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		0%	20%	20%
Közlekedés	jó	jó	jó	jó
		0%	0%	0%
Méret (m2)	1110	nagyobb	kisebb	kisebb
		25%	-5%	-5%
Közműellátottság	összközmű	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%
Telek alakja	szabályos	szabályos	szabályos	szabályos
		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		35%	15%	15%
Korrigált fajlagos nm ár	76 723	63 995	69 821	96 354
Korrigált fajlagos szintterületi mutató ár (Ft/m ²)	109 605	91 422	99 745	137 648
Korrigált ár	85 162 971	fajlagos szintterületi mutató ár*szintterület*telek alapterület (109.605*0,7*1.110)		
Telek forg. értéke (Ft)	85 200 000			

2. Az ingatlan értékének meghatározása a nettó pótlási költség módszerrel

Épület	beépített terület (m ²)	Bruttó pótlási költség		Avultsági szint			Nettó pótlási költség (Ft)
		(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	piaci	
Villaépület	124,75	212 833	26 550 917	80%	90%	100%	19 116 660
Kiszolgáló épület	160	212 833	34 053 280	80%	90%	100%	24 518 362
Összesen							43 635 022
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							85 200 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							128 800 000

Képek



