

SZEGHALOM KISTÉRSÉG TÖBBCÉLŰ TÁRSULÁS

5520 Szeghalom, Szabadság tér 10-12.

Tel/Fax: 66/470-380

e-mail: szeghalom.kisterseg@gmail.com

Ikt.: 9-1/2015-SZKTT

Tárgy: Nyilatkozat kérés

Tisztelt Polgármester Asszony / Polgármester Úr !

Szeghalom Kistérség Többcélú Társulás, 2015. május 21-én megtartott Tanács ülésén napirendi pontként szerepelt a káptalanfüredi (8220 Balatonalmádi Tábora utca 16.) Sárreai Ifjúsági Tábora hasznosítása. A tábornak 13 önkormányzat a tulajdonosa, eltérő tulajdoni hányaddal:

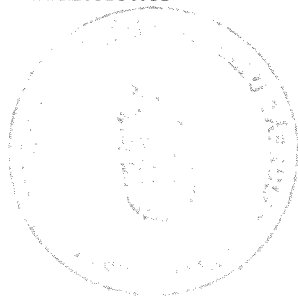
	Önkormányzat	Tulajdoni hányad
1.	Szeghalom Város Önkormányzata	2202/10000
2.	Biharugra Község Önkormányzata	250/10000
3.	Bucsa Község Önkormányzata	540/10000
4.	Dévaványa Város Önkormányzata	1798/10000
5.	Ecsegfalva Község Önkormányzata	354/10000
6.	Füzesgyarmat Város Önkormányzata	1180/10000
7.	Kértészsziget Község Önkormányzata	128/10000
8.	Körösladány Község Önkormányzata	958/10000
9.	Körösnagyharsány Község Önkormányzata	142/10000
10.	Körösújfalva Község Önkormányzata	147/10000
11.	Okány Község Önkormányzata	554/10000
12.	Vésztő Város Önkormányzata	1378/10000
13.	Zsadány Község Önkormányzata	369/10000

Van olyan tulajdonos önkormányzat, ahol lehetőségként merült fel a táborban meglévő tulajdon rész értékesítése. **Erre való hivatkozással kérem a Tisztelt Polgármester Asszonyt/Urát, hogy a soron következő testületi ülésre terjesszék elő ezt a megkeresést és a testületi döntést követően nyilatkozzanak arról, hogy van e az önkormányzatnak olyan szándéka, hogy értékesítse a táborban meglévő tulajdon részét!**

A Társulás megrendelésére 2011-ben ingatlanforgalmi szakvélemény készült (melléklet), amelyben az értékelési bizonyítvány alapján a tábor forgalmi értéke 44.000.000 forint volt. Abban az esetben, ha több önkormányzat is értékesítés mellett dönt, új szakvéleményt szükséges készíttetni. A megfelelő döntés előkészíthetősége érdekében a nyilatkozatot a testületi ülések után haladéktalanul küldjék meg a Társulás részére, mely alapján előterjesztés készül a következő Társulási ülésre.

Tisztelettel

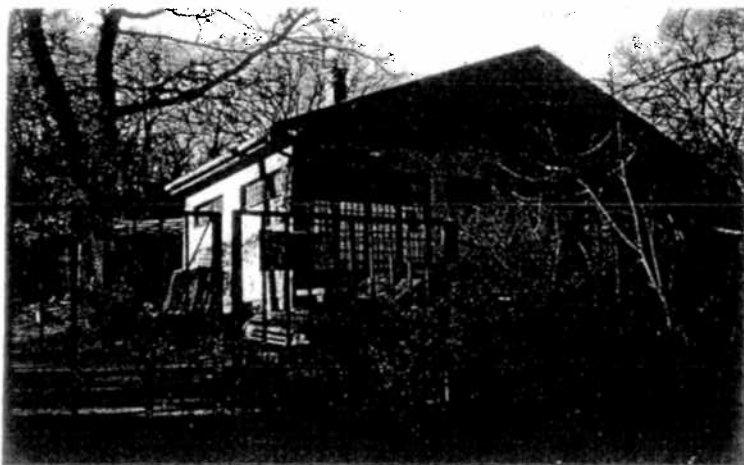
Szeghalom, 2015. május 26.



Bere Károly
Társulás Elnöke

nevében és megbízásából
Pap-Szabó Katalin
Pap-Szabó Katalin
Igazgatási menedzser

INGATLANFORGALMI
SZAKVÉLEMÉNY



a Balatonalmádi – Káptalanfüred
Tábor u. 16. alatti ingatlan forgalmi értékéről

2011

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve (Ingatlan-vagyonértékelői biz.számja):	RÓZSA LÁSZLÓ (3/24/10)		
Az értékelés fordulónapja:	2011. január 28.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Hasznosítási döntéshozatalhoz kapcsolódó forgalmi értékebecsítés		
Az értékelés módszere:	Az EVS2009 értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, és nettó pótlási költség alapú értékelési módszerek. (Hozamszámítás a nem megbízható gazdálkodási adatok és a rossz műszaki állapot miatt nem készült.)		
Helyszíni szemle időpontja:	2011. február 9..		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	erdő és gazdasági épület		
Az ingatlan címe:	8220 Balatonalmádi (külterület) Tábor u. 16.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	0115		
Földterület nagysága:	8104 m ²		
Beépített terület (épület lista szerint):	745 m ²		
Az ingatlan rövid leírása:	Az ingatlanon az 1970-es években létesített, szezonálisan hasznosított gyermektábor felújításra szoruló épületegyüttese (téglafalazatú közösségi építmények és faházak) található.		
A megállapított forgalmi érték *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	42 400 000	70%	29 680 000
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	46 100 000	30%	13 830 000
	0	100%	43 510 000
Végző forgalmi érték:	44 000 000		
-azaz: negyvennégymillió forint-			
A forgalmi érték vagyonelemenkénti megoszlása			
Földterület (telek) érték:			15 000 000
Felépítmények értéke:			29 000 000

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

HODOX KFT.
8220 Balatonalmádi
Kisfaludy u. 23.
Adószám: 11999298-2-19

4.1 Az ingatlan nyilvántartási adatai

Cím	8220 Balatonalmádi – Káptalanfüred Külterület Tábor u. 16.
Ingatlan jellege	Ifjúsági tábor
Bejegyzett tulajdonosok / tulajdoni hányaduk	Szeghalom Város és további 12 Önkormányzat (lásd mellékelt tulajdoni lapon)
Fekvése	Külterület
Helyrajzi száma	0115
Megnevezése	<i>Erdő és gazdasági épület</i>
Telek területe	6652 m ²
Az értékelendő tul. hányad	teljes
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek, terhek*	Lásd tulajdoni lapon

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

4.2 Adatszolgáltatás

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

A helyszíni szemle során bejártam az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem, az ingatlan tulajdoni lapját és Város Településrendezési Tervét is áttanulmányoztam. Az értébecslés a fenti dokumentációk, az általam gyűjtött és ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, a 2011. február 9.-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott egyéb információk alapján készült.

4.3 Az épületek redukált alapterületének meghatározása:

A felépítmények teljes hasznos alapterületéből redukált alapterületet vettem figyelembe, ami azt jelenti hogy a különböző műszaki értékű és funkciójú építményeket (téglaépületek ill. faházak, valamint étterem, iroda, üdülő, vizesblokk) egyneműsítettem. Így az alárendeltebb igénytelenebb műszaki tartalmú, épületek alapterületét az igényesebbhez képest (40 %-kal) kisebb mértékben számítottam be.

Számítást lásd értékelő lap 1. részében.

4.4 Az ingatlan környezetének leírása

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

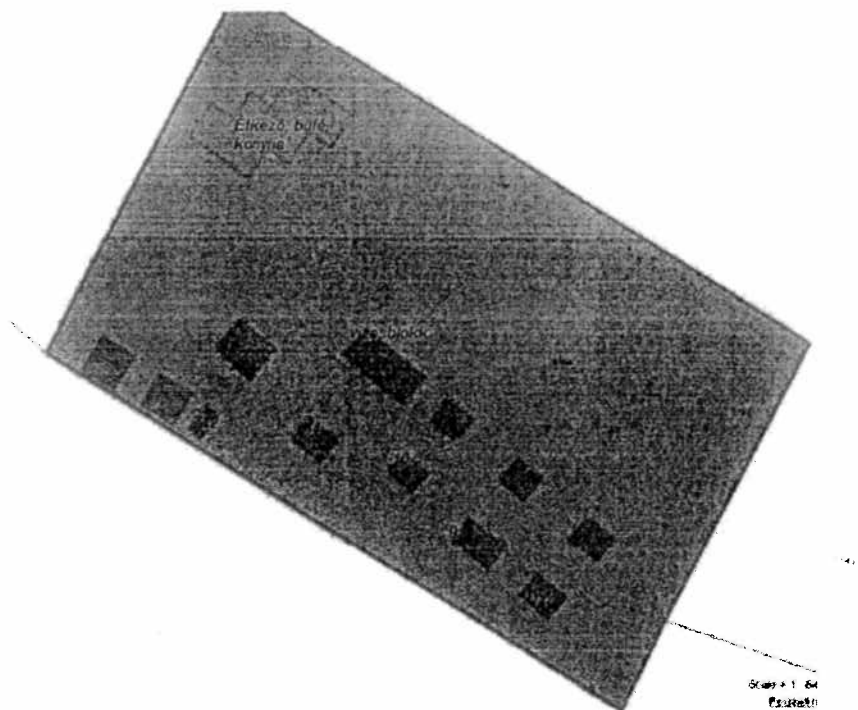
4.5 Az ingatlan műszaki leírása

A telek leírása

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

Az épületek rövid leírása

A mellékelt helyszínrajzon és épületleíráson feltüntetett konyha étterem, és vizesblokk hagyományos technológiájú km téglá és B30-as blokk falazatú földszintes hullámpala fedésű épületek. A vizesblokk padozata, a csempézés, és a szerelvények néhány éve megfelelő színvonalon felújításra kerültek. A vendégházak fa szendvicsszerkezetű, hullámpala fedésű üdülőépületek. Részletes műszaki jellemzéstől a teljes épületállomány általános korszerűtlensége miatt eltekintettem. Az épületek vezetékes vízzel villannyal ellátva és közüzemi szennyvízcsatornába bekötve.



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

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

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

Jelen esetben az értékelés célját és az ingatlan speciális jellegét tekintve is a piaci összehasonlító módszert tartom szükségesnek nagyobb súllyal figyelembe venni.

A piaci alapokon történő hosszú távú bérletbe adás a „tábor” ingatlanok esetén jellemző ugyan, azonban a tárgyi ingatlan sajátos kialakítása és korszerűtlen műszaki megoldásai valamint a nem kellően dokumentált jelen gazdálkodási adatok miatt a hozamszámításon alapuló értékeléstől jelen esetben eltekintettem.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént konkrét és folyamatban lévő adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A költség alapú megközelítéssel az épület újra-előállítási költségét számítom ki amit korrigálok az idő múlása miatti avulással és ezt az összeget növelem a földterület értékével.

6. A TERÜLET INGATLANPIACI JELLEMZÉSE

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

Az igen jó infrastruktúra, a frekventált fekvés és nem utolsó sorban a Balaton mint turisztikai vonzerő mind a stabilan magas árszintet és a jövőben élénkülő ingatlanpiacot erősíti.

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

A vizsgált ingatlan vonatkozásában a természet közeli fekvés, a közművesítettség, és a jó megközelítés piacképesé teszi az ingatlant. A már korszerűtlen felújításra szoruló épületszerkezetek, és főleg az ingatlant terhelő határozatlan idejű használati jog jelentősen értékcsökkentő.

ÉRTÉKELŐ SZÁMÍTÁSI LAP

Balatonalmádi Külterület 0115 HRSZ

1. Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték

	Összehasonlító adatok	Felépítmény nagysága m ²	Ára Ft (nettó)	Telek nagysága m ²	Fajlagos érték Ft/m ²
1	Balatonszepezd belterületi volt vállalati üdülő (Immobilier KFT B.füred)	350	45 000 000	2800	128 571
2	Balatonalmádi Paál L u. faház nyeles telek (Haus-Grund Kft)	58	5 500 000	640	94 828
3	Balatonalmádi Káptalanfüredi 2,5 szobás átlagos állagú faház nyaraló (Rezidencia 2001 Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt. B.almádi)	65	8 900 000	533	136 923
4	Balatonfűzfő (Tobruk) Eötvös J u. 2. alatti faház nyaraló (saját adatbázis)	60	7 500 000	700	125 000

Fajlagos átlagár

121 331

Korrekciós adatok :

	Értéknövelő tényező	Korrekciós tényező %	Korrekciós érték Ft
1	szép erdei környezet	5%	
	Értékcsökkentő tényező		
1	részben kínálati árak miatt	-10%	
2	nagy alapterület miatt	-10%	
3	avult épület szerkezetek	-15%	
	Összes korrekció	-30%	-36 399

Módosított fajlagos alapérték:

84 931

ÉPÜLET LISTA
(alapterület redukálás)

Megnevezés	Nettó alapterület m ²	Egyneműsítési korrekció	Korrigált alapterület m ²
Étkező konyha búfé (tég)	241	85,00%	204,85
A jelű épület (faház)	36	60,00%	21,6
B jelű épület (faház)	37	60,00%	22,2
C jelű épület (faház)	22	60,00%	13,2
D jelű épület (faház)	20	60,00%	12
2. jelű épület (faház)	11	30,00%	3,3
3. jelű épület (faház)	11	30,00%	3,3
7. jelű épület (faház)	29	60,00%	17,4
9. jelű épület (faház)	38	60,00%	22,8
10. jelű épület (faház)	20	60,00%	12
11. jelű épület (faház)	29	60,00%	17,4
12. jelű épület (faház)	11	30,00%	3,3
13. jelű épület (faház)	49	60,00%	29,4
Vizesblokk (tégla épület)	64	85,00%	54,4
DY jelű épület (faház)	29	60,00%	17,4
Fedett nyitott közösségi	98	45,00%	44,1
ÖSSZESEN:	745		498,65

Forgalmi érték: (redukált alapterület * korr. fajlagos érték) 42 361 026

PIACI ALAPÚ NETTÓ FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE (Fé): Ft 42 400 000

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (É)

A telek értékének (Té) meghatározása

$$Té = Ta \cdot A (1 + \text{összes } m)$$

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

Telek / telekrész területe (m²): 8 104

A környezetben kialakult fajlagos telekárak:

	ÖSSZEHASONLÍTÓ TELEKINGATLANOK (adatforrás)	Telek		Fajlagos érték Ft/m ²
		területe m ²	eladási ár Ft	
1	Balatonalmádi Tóállás u. belterületi erdő, (Haus-Grund Kft)	10000	25 000 000	2 500
2	B.almádi -Pinkóc belterület, Csárda és kerékpárút melletti lovassport terület alapközművekkel (Betty Ingatlan Bp.)	10471	40 000 000	3 820
3	Balatonalmádi Vöröshegy külterületi gondozatlan panorámás telek, vezetékes víz nincs, villany az utcában (Encián Ingatlaniroda B.alm.)	4680	6 000 000	1 282
4	Balatonalmádi Maros u. (Újhegy) alapközműves beépíthető zártkerti telek (saját adatbázis)	2700	8 000 000	2 963

2 641

agyas fajlagos alapár

telek értékének korrekciója (m)	-15%
részben kínálati érték miatt	-15%
külterületi fekvés	10%
közművesítetttség	5%
beépített állapot	-15%
nagy terület miatt	-30%
összesen:	

1 849

gyeembe vett fajlagos ár

telek értéke	kerekítve	Ft	14 983 409	15 000 000
--------------	-----------	----	------------	------------

2 Az épület jelenkori értékének meghatározása:

$$É = E \cdot A \cdot (1 - f) \cdot (1 - e) \cdot (1 - k) \cdot p$$

Épület, építmény Főépület

a felépítmény pótlási vagy újrakepitési költsége szintterület

	A = m ²	Fajlagos költség Ft/m ²	E = Ft	f = fizikai avultság / befejezettség	e = funkcionális avultság	k = környezeti avultság (max 20 %)	p = piaci helyzelet miatti mód. t.	Számított érték Ft
Épület	305	180 000	54 900 000	50%	20%	0%	85%	18 666 000
Építvány	342	100 000	34 200 000	60%	15%	0%	85%	9 883 800
Épített tér	98	50 000	4 900 000	35%	5%	0%	85%	2 571 888

31 121 688

Épület műszaki érték összesen:

46 121 688

AZ INGATLAN (TELEK + FELÉPÍTMÉNY) PÓTLÁSI KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE