

ÉRTÉKBECSLÉS

8600 Siófok, Építő utca 2.
(hrsz.:3359/7) alatti ingatlanra

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. megbízásából



Budapest, 2022.08.15.



PÁLFI Péter, MRICS
Pálfi Valuation Kft.



palfi@palfivaluation.hu
Cg. 01-09-353087



+36 30 417 8904
1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszám: C02068

Az értékelés megrendelője	Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. 8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Az értékbecslő státusza, megjelölése	Pálfi Péter (külső értékbecslő) Pálfi Valuation Kft.
Az értékelés célja	A Megrendelő az ingatlan aktuális piaci értékét az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan kívánja megismerni. Ennek érdekében a tárgyi ingatlan értékbecslésének elkészítésére adott megbízást. Megrendelő kérésére a 2022.03.23.-i fordulónappal készített értékbecslést aktualizáltuk.

Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege

ország	Magyarország
régió	Dél-Dunántúl
megye	Somogy
település	Siófok
irányítószám	8600
cím	Építő utca 2.
helyrajzi szám	3359/7
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett beépítetlen terület
hasznosítás módja	telephelyként tárolásra hasznosított
telek területe	3 057 m ²

A telken található épületek

száma	nincs épület
összes nettó alapterülete	- m ²
összes redukált alapterülete	- m ²
építési éve	-
jellemző állapota	-

Az értékelt jog és hányad

jog	tulajdonjog
hányad	1/1
Jogi helyzet	Az ingatlan önállóan forgalomképes
Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek, bejegyzések (összefoglalva)	-
Az értékelés fordulónapja	2022.08.15.
Az értékelés érvényességi ideje	Az értékelés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.

Az értékelési alap (értékforma)

Piaci érték	44 000 000 Ft, azaz negyvennégy-millió Forint
ÁFA	A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.



Értékesíthetőség	átlagos
Alkalmazott módszertan, szabványok	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 15/2021. (X. 29.) számú MNB ajánlás, RICS Red Book
A helyszíni szemle ideje	2022.03.23.
részvevői	Pálfi Péter (értékbecslő) Lajkó Roland (Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft.)
Az ingatlan azonosításnak módja	Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap) és természetbeni elhelyezkedése alapján egyértelműen beazonosítható.
A felhasznált adatok jellege, forrása	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját a rendelkezésünkre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról.
Speciális feltételezések	-
Az elvégzett vizsgálatok köre	Az ingatlan méreteit lemértük, ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információval, azaz a tulajdoni lappal. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatokat nem végeztünk. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
Az értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalansága	-
Jelentős korlátozó tényezők	Az értékbecslés időpontjában nincs tudomásunk jelentős korlátozó tényezőről.

Budapest, 2022. augusztus 15.

PÁLFI Péter, MRICS
ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
RICS membership number: 1287353



PÁLFI Péter, MRICS
Pálfi Valuation Kft.



palfi@palfivaluation.hu
Cg. 01-09-353087



+36 30 417 8904
1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű Ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszáma: C02068

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK, JOGI HELYZET

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti

címe	8600 Siófok, Építő utca 2.
helyrajzi száma	3359/7
fekvése	belterület
megnevezése	kivett beépítetlen terület
területe	3 057 m ²
bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. 1/1
széljegy tartalma	-
bejegyzések, szolgálmi jog(ok)	korábbi telekalakítás
terhek	-
Ingtalannyilvántartáson kívüli	
terhek	-
Egyéb információk	A tulajdoni lapon az ingatlan természetbeni címe után a "felülvizsgálat alatt" megjegyzés látható. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. §-a alapján a megjegyzés a központi címregiszter létrehozásával függ össze, a (3) bekezdés alapján "A megjegyzés az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegét nem érinti."
Bérlő	-

GAZDASÁGI ÉS INGATLANPIACI KÖRNYEZET

Általános gazdasági, piaci helyzet

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2022 I. negyedévében 8,2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva.

2022. júniusban a fogyasztói árak átlagosan 11,7%-kal meghaladták az egy évvel korábbit. Az elmúlt egy évben az élelmiszerek és a tartós fogyasztási cikkek ára emelkedett a leginkább.

A munkanélküliek száma 2022 májusában 169 ezer fő, a munkanélküliségi ráta 3,5% volt.

2022. májusban a kiskereskedelem forgalmának volumene a nyers adat szerint 12,0, naptárhatástól megtisztítva 11,1%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit. *Forrás: KSH*

Releváns ingatlanpiac

2021 során, a budapesti irodapiacon 0,1 százalékponttal 9,2 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig 1,2 százalékponttal 3,2 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta.

Az irodapiacon a mutató stagnálását főként a halasztások miatt alacsony átadási volumen és a mérsékelt kereslet eredményezte, míg az ipar-logisztika szegmensben a nagy volumenű átadások és az erős bérleti kereslet eredményeként emelkedett a kihasználatlanság.



A kiskereskedelmi szegmensben a kihasználatlansági mutató jellemzően stagnált, az elsődleges budapesti bevásárlóközpontok esetén 2,5 százalékponttal 6,5 százalékra emelkedett.

Az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben a tervezett magas átadási volumenek a kihasználatlansági ráták további emelkedése irányába mutatnak, de a fejlesztések időbeni megvalósítására nézve növekvő kockázatot jelentenek az emelkedő építőanyagárak és az ellátási problémák, amiket a háború még inkább felerősít. Az átlagos bérleti

díjak jellemzően stabilak maradtak, az ipari-logisztikai ingatlanok és a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok esetén enyhe növekedés is megfigyelhető.

Forrás: MNB kereskedelmiingatlanpiaci jelentés 2022. április

AZ INGATLAN FÖLDRAJZI KÖRNYEZETE

Régió/megyén belüli elhelyezkedés, demográfia	Az értékelt ingatlan a Dél-Dunántúli régióban, Siófokon, Budapesttől ~100 km-re DNY-ra található. A település a Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Területe 124,66 km ² , a Balaton- medence, a Mezőföld és a Külső-Somogy határán fekszik. Teljes népessége 25 461 fő (2018. jan. 1.), a település jogállása város.
Településen belüli elhelyezkedés	Az értékelt ingatlan a város ÉK-i részén, a 7-es főút és az M7 autópálya között elhelyezkedő Ipartelep városrészen található. A városrész településközponttól való távolsága ~2,5 km.
Közvetlen környezete (mikro)	Az értékelt ingatlan a Somlay Artúr utca – Építő utca - Kézműves utca – (távolabb) Marosi út által határolt telektömbben található, a Somlay Artúr utcától a második telek az Építő utcában. Környezete jellemzően ipari, gazdasági funkciójú épületekkel beépített, alacsony forgalomterhelésű utca.
Infrastrukturális ellátottság	A terület infrastrukturális ellátottsága a településméretre jellemzően átlagos, minden közműszolgáltatás rendelkezésre áll, kereskedelmi, szolgáltató üzletek, oktatási/egészségügyi/szociális szolgáltatások a településen, illetve 40-45 km-en belül (Székesfehérváron) és a környező településeken elérhetőek.
Megközelíthetősége	Aszfaltozott, illetve az utolsó 70 m-en murvával szórt közúton. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető
Határoló utcák burkolata	murvával szórt
Parkolási lehetőség	az értékelt ingatlanon, közterületen, nem fizetős parkolási övezet
Tömegközlekedési kapcsolatai	Helyközi buszjárat megállója a Somlay Artúr utcában ~200 m-re, kötőpályás közlekedés (vasúti megállóhely) 1,5 - 2 km-en belül található
Természeti veszélyek	Természeti veszélyt nem azonosítottunk.
Földrajzi környezetből adódó kockázatok	Földrajzi környezetből adódó kockázatot nem azonosítottunk.



AZ INGATLAN ALAPADATAI

Az ingatlan összefoglaló leírása	Az értékelt ingatlan egy 3 057 m ² területű, közel szabályos téglalap alakú, sík felszínű, jó arányú beépítetlen telek. A szomszédos ingatlanok telephelyként beépítve, vagy mobil felépítményekkel hasznosítottak.
Használatának ismertetése	Jelenleg telephelyként tárolásra hasznosítják (lakókocsik, fém lépcsők, stb.)
Legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma	Az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása véleményünk szerint az ipari funkciónak megfelelő üzem-, raktárterületeket tartalmazó épület fejlesztése.

A TELEK LEÍRÁSA

Telek mérete	3 057 m ²	
Beépítettség (terepszint felett)	- %	- m ²
Max. lehetséges beépítettség (terepszint felett)	50 %	1 528,5 m ²
Beépítettség (terepszint alatt)	- %	- m ²
Max. lehetséges beépítettség (terepszint alatt)	50 %	1 528,5 m ²
Formája	közel szabályos téglalap alakú	
Szélesség	~ 40 m	
Mélység	~ 75 - 80 m	
Tájolás	hossztengelye ÉNY-DK-i	
Panoráma	nincs	
Lejtésviszonyok	közel sík	
Növényzet	nyírt gaz, néhány fa	
Kerítettség	kerített, oszlopokra szerelt fém hálós kerítéselemekkel, ÉK-i oldalán beton/tégla kerítéssel; ideiglenes fém kapuval	
Környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információ	

A TELEK KÖZMŰ ELLÁTÁSA, ELLÁTHATÓSÁGA

Elektromos ellátás	nem kiépített, közműhálózat az ingatlan előtt
Vízellátás	nem kiépített, közműhálózat az ingatlan előtt
Szennyvízkezelés	nem kiépített, közműhálózat az ingatlan előtt
Gázellátás	nem kiépített, közműhálózat Somlay Artúr utcában ~70-80 m-re
Egyéb	-



ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS

Építési övezet	Gip-1-sz jelű „Ipari gazdasági terület” építési övezet	
Beépítési mód	szabadonálló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	50 %	1 528,5 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	50 %	1 528,5 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató	2,5 m ² /m ² (építhető összesen br. 7 642,5 m ²)	
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	10,0 m	
Minimális zöldfelület	30 %	
Kialakítható legkisebb telekterület	800 m ² legkisebb szélessége: 20 m; mélysége: 80 m	
Elhelyezhető funkciók	Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők: - jelentős mértékű zavaró hatást nem okozó ipari építmények, - energiaszolgáltatási építmények, - településgazdálkodási építmények, valamint kivételesen: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási és sportépítmények.	
Korlátozások, védettség	-	
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol - nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, - nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. (2)A terepszint alatti építmény - csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből, - alapterülete nem haladhatja meg beépítésre szánt területen a 72. §. (1) bekezdésének (az övezeti előírásokban %-ban) előírása figyelembevételével kiszámított méretet	
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert	

ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör

Az értékelt ingatlan szegmense ingatlanpiaci szempontból átlagosnak tekinthető, forgalomképessége, értékesíthetősége átlagos.

Az ingatlan potenciális vevőköre alapvetően a saját üzleti tevékenységéhez az ipari funkcióknak megfelelő üzem-, raktár területeket tartalmazó épületet fejleszteni kívánó vállalkozások.



Alkalmazott és nem alkalmazott értékelési módszer(ek) és indoklása

Véleményünk szerint a Piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel megfelelően lehet becsülni az ingatlan piaci értékét, mely módszer fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel. Az ingatlan potenciális vevőköre feltételezhetően szintén ezen az alapon hozna döntést az ingatlan megvételéről.

Az ingatlan maradványelvű értékelését is elvégeztük egy bérbeadási céllal építendő, a maximális felszín feletti beépítést kihasználó modern, fszt-es raktárépület-fejlesztést feltételezve. A telek értékét a feltételezett raktárterületek által termelt bérleti díjakból vezettük le, ami a Piaci összehasonlító módszer eredményével nagyságrendileg megegyező értéket eredményezett. Tekintettel arra, hogy az értékelt telekre nincs érvényes építési engedély, és az elképzelt fejlesztés csak az értékelés szintjén, nagy vonalaiban van kidolgozva, a maradványelvű módszer eredményét a végső értékben ezek alapján nem vettük figyelembe, csak ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

A végső piaci érték megállapítása

A Piaci érték meghatározásához a fentiek alapján 100%-os súllyal az elvégzett Piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe, mellyel véleményünk szerint a Piaci érték megbízhatóan becsülhető.

A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelési módszer	Módszer eredménye	Súly
Piaci összehasonlító módszer	44 000 000 Ft	100 %
Maradvány elvű módszer	44 000 000 Ft	0 %
Piaci érték:	44 000 000 Ft	

A Piaci érték, – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz. A megállapított Piaci érték, amennyiben az értékelt ingatlan értékesítése ÁFA köteles, nem tartalmazza az ÁFA összegét, azaz nettó összeg.

Piaci érték: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.	piaci összehasonlító 4.
cím	8600 Siófok, Építő utca 2. hrsz.:3359/7	8600 Siófok, 65-ös főút-Malom utca hrsz.:11716/2 része	8600 Siófok, 65-ös főút-Tavaszi utca	8621 Zamárdi, Siófoki út	8600 Siófok, Gaál György utca
jellemzés	GIP-1-sz övezet; zöldfelület: 30 %	Gksz-6-o övezeti terület; zöldfelület: 40 %	Gksz-6-o övezeti terület; zöldfelület: 40 %	Vt 4 övezeti terület; nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény építhető; zöldfelület: 40 %	Lke-2-sz övezeti terület; nem zavaró hatású gazdasági építmény építhető; zöldfelület: 20 %
telekterület	3 057 m ²	2 916 m ²	7 649 m ²	6 578 m ²	3 200 m ²
beépíthetőség	50%	50%	50%	40%	40%
szintter.-i m.	2,50 m ² /m ²	2,50 m ² /m ²	2,50 m ² /m ²	nincs szabályozva	1,50 m ² /m ²
építménymag.	10,00 m	6,00 m	6,00 m	5,00 m	7,00 m
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	www.oc.hu/ingatlanok/T023624	ingatlan.com/32690630	ingatlan.jofogas.hu/124628036	www.oc.hu/ingatlanok/T032557
kínálati ár/vételár	-	60 000 000 Ft	199 000 000 Ft	98 670 000 Ft	43 000 000 Ft
dátum	-	2022. augusztus	2022. augusztus	2022. március	2022. március
fajl. érték	-	20 576 Ft/m ²	26 016 Ft/m ²	15 000 Ft/m ²	13 438 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	18 519 Ft/m ²	23 415 Ft/m ²	13 500 Ft/m ²	12 094 Ft/m ²

Megjegyzés: A felhasznált összehasonlító ingatlanok hirdetési árai ÁFA-t nem tartalmaznak. A 3. és 4. öh. adat 2022.03. havi dokumentált kínálati adat.

Értékmódosító tényezők

szempont		korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	ipartelep	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	0%	hasonló
méret	3 057 m ²	0%	hasonló	5%	nagyobb	5%	nagyobb	0%	hasonló
telekadottságok	jó arányú	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
beépíthetőség		5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb
közmű	összközmű elérhető	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 1	üres	0%	hasonló	-20%	hasznosítható épületállomány	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 2		-5%	megközelítés körforgalomból	-10%	több részre osztható	0%	hasonló		
összesen		-20%		-40%		5%		20%	
korrigált fajlagos érték		14 815 Ft/m ²		14 049 Ft/m ²		14 175 Ft/m ²		14 513 Ft/m ²	
piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték						14 388 Ft/m ²			
Megjegyzés	A 2. öh. Adat esetében a hasznosítható épületállomány miatt az átlagosnál magasabb korrekciót alkalmaztunk								

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

44 000 000 Ft

Maradvány elvű módszer

Elkészült beruházás fajlagos bérleti díjai

modern kivitelű, fszt-es, 10 m belmagasságú, könnyűszerkezetes, hőszigetelt raktárépület megépítését feltételezzük, a maximális (50%) beépíthetőség kihasználásával, illetve a 10 m-es maximális építménymagasság keretein belül.

Összehasonlító bérleti adatok

raktár

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	8600 Siófok, Építő utca 2. hrsz.:3359/7	8600 Siófok, Marosi út 1.	8600 Siófok, Vak Bottyán utca 49.	7400 Kaposvár, Guba Sándor utca 51.	7400 Kaposvár, Keleti Ipari Park, Dombóvári út	7524 Kiskorpád, Vörösmarty utca 06/6
jellemzés	modern, fszt-es, 10m belmagasságú, könnyűszerkezetes, fűthető raktárépület	997 nm-es, nagy belmagasságú, hőszigetelt csarnok	üzlethelyiség/raktárkiadó/üzem; Aszfaltozott parkoló, szociális helyiségek, energiatakarékos hűtő/fűtő rendszer, szigetelt szendvics szerkezet, 6m belmagasság	4.506 m2. -es telken egy egyterű 1.440 m2 -es raktárcsarnok és egy hozzáépített 144 m2-es irodahelyiség	544 m2-es rendezett, újszerű állapotú, 600 raklap tárolására alkalmas raktár	200 m2-es csarnok(60*20 méter 4,5méter vápamagasság) kiadó. Az épület 10 cm-es szendvicspanellel szigetelt vasvázas csarnoképület,
alapterület	1 452 m ²	997 m ²	300 m ²	1 584 m ²	544 m ²	1 200 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	ingatlan.com/32510424	ingatlan.com/31711255	ingatlan.com/32547980	ingatlan.com/27230447	ingatlan.com/32373219
net. bérl. díj	-	1 994 000 Ft/hó	590 000 Ft/hó	2 000 000 Ft/hó	1 100 000 Ft/hó	1 500 000 Ft/hó
dátum	-	2021. november	2022. március	2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
fajl.bérl.d.	-	2 000 Ft/m ² /hó	1 967 Ft/m ² /hó	1 263 Ft/m ² /hó	2 022 Ft/m ² /hó	1 250 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
korr.f.b.díj	-	1 800 Ft/m ² /hó	1 770 Ft/m ² /hó	1 136 Ft/m ² /hó	1 820 Ft/m ² /hó	1 125 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak. Az 1. és 2. öh. adat 2021.11. és 2022.03. havi dokumentált kínálati adat.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
lokáció	-10%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	20%	kedvezőtlenebb
építés éve	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
méret	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
telekméret	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
műszaki tartalom	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb	0%	hasonló
műszaki állapot	0%	hasonló	5%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	0%	hasonló
belmagasság	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb
összesen		-10%		-5%		30%		-5%		30%
korrigált fajlagos bérleti díj		1 620 Ft/m ² /hó		1 682 Ft/m ² /hó		1 477 Ft/m ² /hó		1 729 Ft/m ² /hó		1 463 Ft/m ² /hó
korr. fajl. Bérleti díjak átlaga						1 594 Ft/m ² /hó				

Megjegyzés

Maximális bérleti bevétel

funkció	bérbeadható terület/egys.	fajlagos bérleti díj	maximális bérleti bevétel		megjegyzés
raktár	1 452 m ²	1 594 Ft/m ² /hó	2 314 646 Ft/hó	27 775 754 Ft/év	
összesen:			2 314 646 Ft/hó	27 775 754 Ft/év	

Bérbeadáskor jelentkező költségek

megnevezés	mérték	megjegyzés
épitményadó	1 132 619 Ft/év	önkormányzati rendelet alapján
karbantartás, rezsi	1,00%	bevételekre vetítve
menedzsment	1,00%	bevételekre vetítve
felújítási alap	0,10%	pótlási költségre vetítve
biztosítás	0,05%	pótlási költségre vetítve
begyűjtési veszteség	1,00%	bevételekre vetítve

Megjegyzés

A becsült piaci bérleti díjat a településről, illetve hasonló adottságú településekről származó kínálati adatokból becsültük. A hozam alapú értékelésben az építést követő induló évben 75%-os, ezt követően átlagos 95%-os (azaz magas) kihasználtságot becsültünk.

Az építványadót a helyi önkormányzati rendelet alapján számoltuk. A karbantartási ktg az ingatlan kialakításához igazodik, a felújítási alap éves összege megfelelő alapot teremt az állagmegóvó-, szintfenntartó felújításokra, figyelemmel az ingatlan kialakítására. A menedzsment ktg a kis számú bérlői hasznosításhoz igazodik, a biztosítási ktg tapasztalati alapon becsült. A begyűjtési veszteség szintén a kis számú bérlői hasznosításhoz igazodik.

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz

Az értékbecslésben alkalmazott tőkésítési rátát indokolt a piaci hozamból kiindulva felépíteni a tőkésítési rátára ható közvetett paraméterek figyelembe vételével. 2021.H2-ben a Prime iroda szegmensben 5,25 %, a kiskereskedelem szegmensben 6,25%, az ipar-logisztika szegmensben pedig 5,75 % volt a prime hozamszint. (forrás MNB KERESKEDELMIIINGATLANPIACI JELENTÉS 2022. április)

megnevezés	hozam	korrekció	korrekció	megjegyzés
piaci hozam	5,75%	hatása		2021.H1 prime hozamszint ipar-logisztika- szegmens
alpiac miatt	6,33%	0,58%	10%	nem prime alpiac
lokáció miatt	7,27%	0,95%	15%	nem prime lokáció
"súlyozott átlagos hátralévő idő a bérleti szerződésből" miatt	7,27%	0,00%	0%	
"bérloői mix, bérloői megállapodás erőssége" miatt	7,64%	0,36%	5%	potenciális bérloők magyar vállalkozások
cash-flow devizaneme miatt	7,64%	0,00%	0%	
műszaki adottságok, állapot miatt	7,64%	0,00%	0%	
kihasználtság, egyéb miatt	8,63%	0,99%	13%	volatilis (emelkedő) kamatkörnyezet
alkalmazott tőkésítési ráta	8,63%	2,88%		

Tervezett beruházás nettó költségei

Megelőző fejlesztési költségek

fejlesztés	fejlesztési költség	megjegyzés
terület előkészítése	500 000 Ft	becsült
összesen	500 000 Ft	

Építési költségek

funkció	nettó alapterület	fajlagos építési költség	építési költség	megjegyzés
raktár	1 452 m ²	192 750 Ft/m ²	279 887 456 Ft	ÉKS 2021 52.o. 11., méret, műszaki tartalom miatt korrekcióval
belső utak, parkolók	250 m ²	8 000 Ft/m ²	2 000 000 Ft	becsült
kerítés	235 m ²	3 500 Ft/m ²	822 500 Ft	becsült
összesen	1 937 m²		282 709 956 Ft	

Szakértői díjak

megnevezés	mérték	szakértői díj	megjegyzés
építész	0,25%	706 775 Ft	építési költség arányában
statikus	0,25%	706 775 Ft	építési költség arányában
műszaki ellenőr	0,30%	848 130 Ft	építési költség arányában
összesen		2 261 680 Ft	

Egyéb díjak

megnevezés	mérték	díj	megjegyzés
marketing	0,75%	208 318 Ft	várható bérleti bevétel arányában
ügynöki díj	1,00%	277 758 Ft	várható bérleti bevétel arányában
projekt menedzsment	0,30%	848 130 Ft	építési költség arányában
összesen		1 334 206 Ft	

Tartalék képzés

megnevezés	mérték	tartalék	megjegyzés
céltartalék	1,00%	2 868 058 Ft	összes költség és díj arányában

Projekt költsége

projekt költsége	289 673 900 Ft
-------------------------	-----------------------

Finanszírozási költségek

megnevezés	mérték	összeg	megjegyzés
banki finanszírozási hányad	50,00%	144 836 950 Ft	projekt költség arányában
finanszírozás költsége	3,00%	4 345 108 Ft	finanszírozási hányad arányában

Fejlesztői haszon

megnevezés	mérték	fejlesztői haszon	megjegyzés
fejlesztői haszon	0,00%	0 Ft	saját célra történő fejlesztést feltételezünk

Beruházás teljes költsége

beruházás teljes költsége	294 019 008 Ft
----------------------------------	-----------------------

Cash flow tábla

		évek:												
		0	0,5	1	1,5	2	3	4	5	6	7	8	9	10
bérbeadás bevételei	maximális bérleti bevétel:	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754
	kihasználtság:	0%	0%	75%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	potenciális bérleti bevétel:	0	0	20 831 816	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966
bérbeadás során keletkező költségek	épitményadó:	0	0	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619
	karbantartás, rezsi:	0	0	208 318	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870
	menedzsment:	0	0	208 318	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870
	felújítási alap:	0	0	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674
	biztosítás:	0	0	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837
	begyűjtési veszteség:	0	0	208 318	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870
	bérbeadás költségei összesen:	0	0	2 192 084	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738
bérleti cash flow:	0	0	18 639 732	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	
beruházási költségek	beruházás teljes költsége:	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008
	adott időszakra eső költségek:	45%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	potenciális költség:	132 308 554	161 710 455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
teljes cash flow:	-132 308 554	-161 710 455	18 639 732	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	
éves diszkont tényező:		8,63%												
cash flow jelenértéke:		-132 308 554	-155 153 865	17 158 869	21 222 437	20 361 968	18 744 280	17 255 111	15 884 252	14 622 303	13 460 611	12 391 212	11 406 772	10 500 544
tőkésítési ráta:			6,63%											
exit érték:														362 400 076 Ft
exit érték jelenértéke:														158 371 969 Ft
jelenértékek összege:		43 917 908 Ft												

Megjegyzés

Az EXIT rátát a tőkésítési rátánál 2%-ponttal kedvezőbb mértékűre becsültük, azaz a jelenleginél lényegesen kedvezőbb üzleti környezetet feltételeztünk az exit idejére.

Megállapított érték

Az ingatlan maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

44 000 000 Ft

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1504730/6/2021

2021.09.01

SIÓFOK

Szektor : 33

Belterület 3359/7 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Építő utca 2. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3042 (m²) törölő határozat: 38966/2008.06.05

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.	ter. kat.jöv ha m ² k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3057	0,00	

2. bejegyző határozat: 38966/2008.06.05

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44518/2/2013.12.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 45982/1999.09.30

törölő határozat: 44518/2/2013.12.30

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32031/1991.03.11

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 40424/1997.08.15

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 45982/1999.09.30

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44518/2/2013.12.30

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: BALATON-PARTI FENNTARTÓ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 8600 SIÓFOK Petőfi sétány 3

törzsszám: 10714254

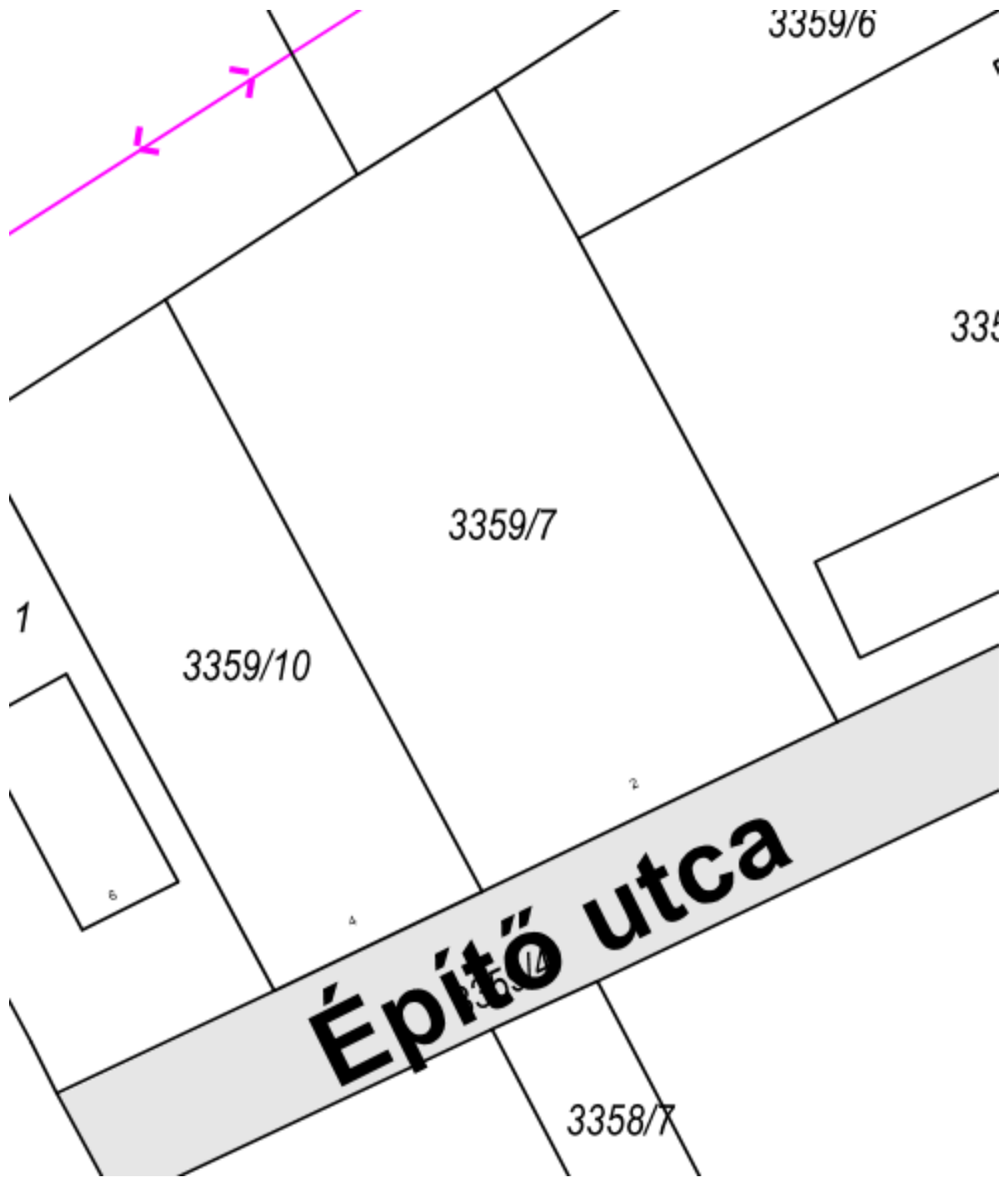
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45982/1999.09.30

Önálló szöveges bejegyzés a 3359/1-3. helyrajzi számú ingatlanok megosztva 3359/4-9. helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

HELYSZÍNRAJZ (HÉSZ)



FOTÓMELLÉKLET

Cím:

8600 Siófok, Építő utca 2.

hrsz:

3359/7

Dátum:

2022.03.23



Építő utcai oldal



szomszédos ingatlan DNY-on



Építő utca



szomszédos ingatlan ÉK-en



Építő utca



ÉK-i telekhatár



értékelt telek



értékelt telek

FOTÓMELLÉKLET



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek

FOTÓMELLÉKLET

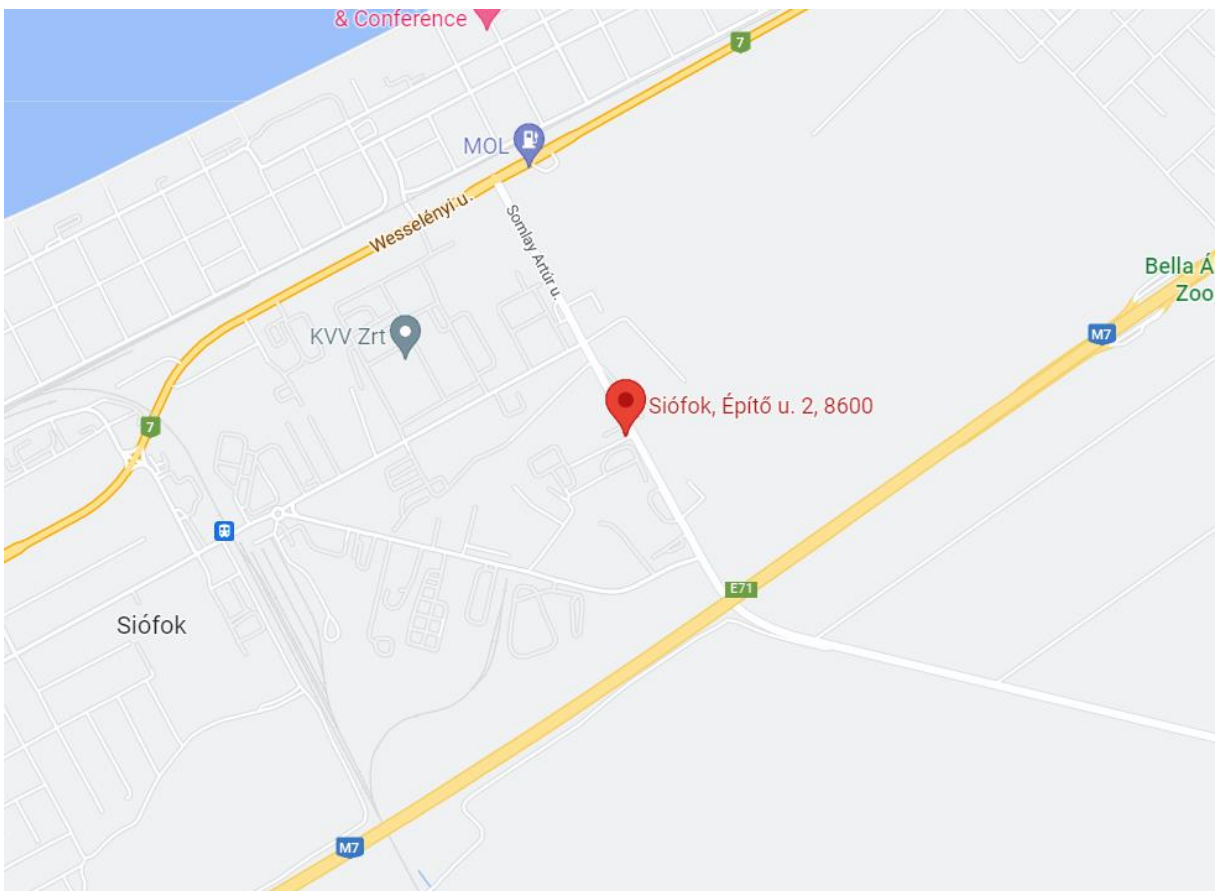
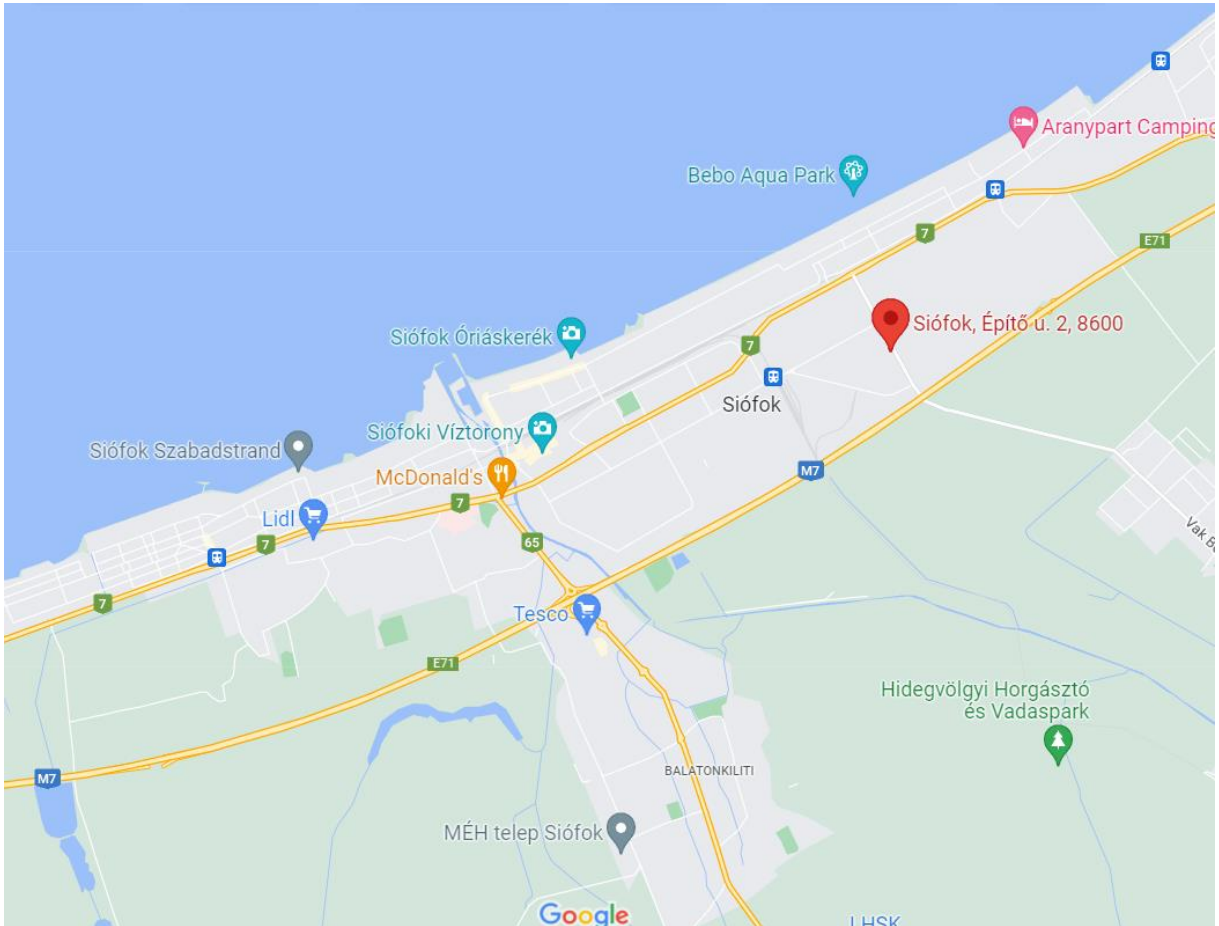


értékelt telek

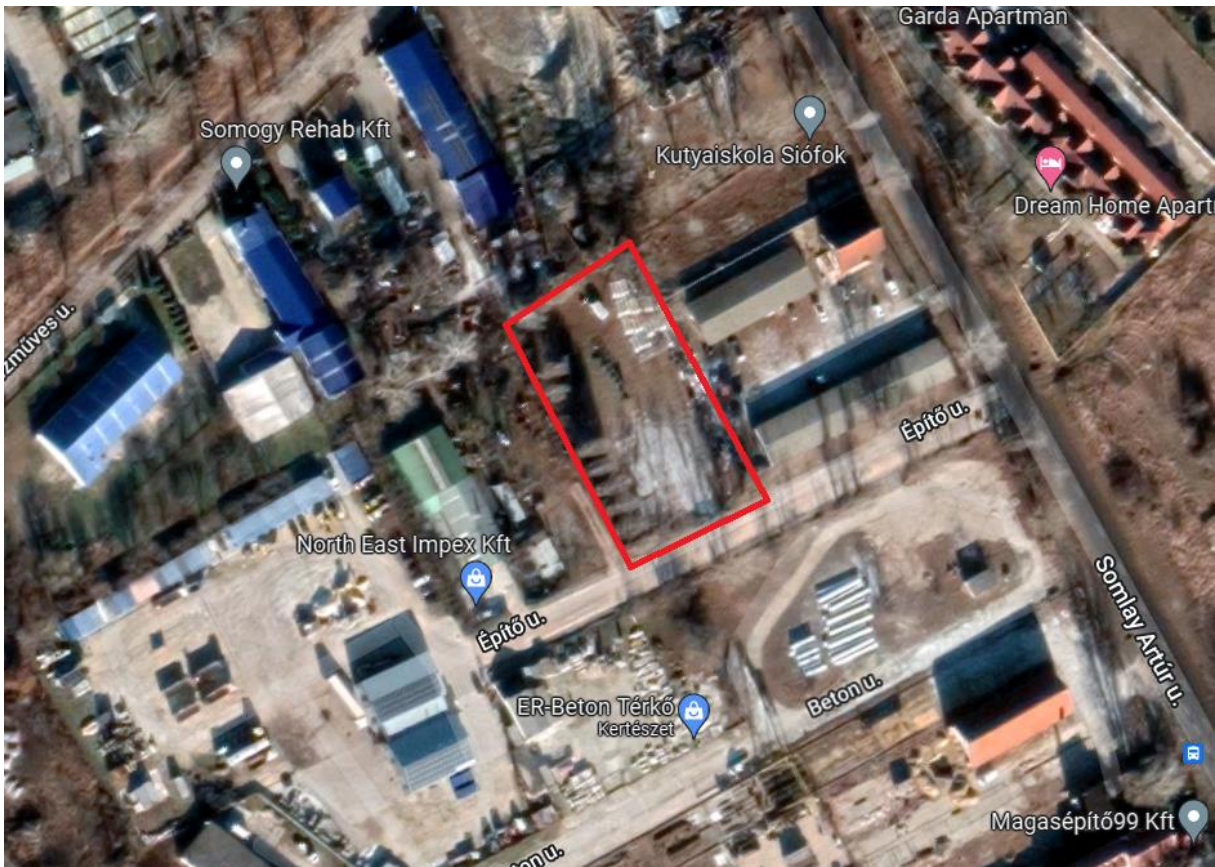
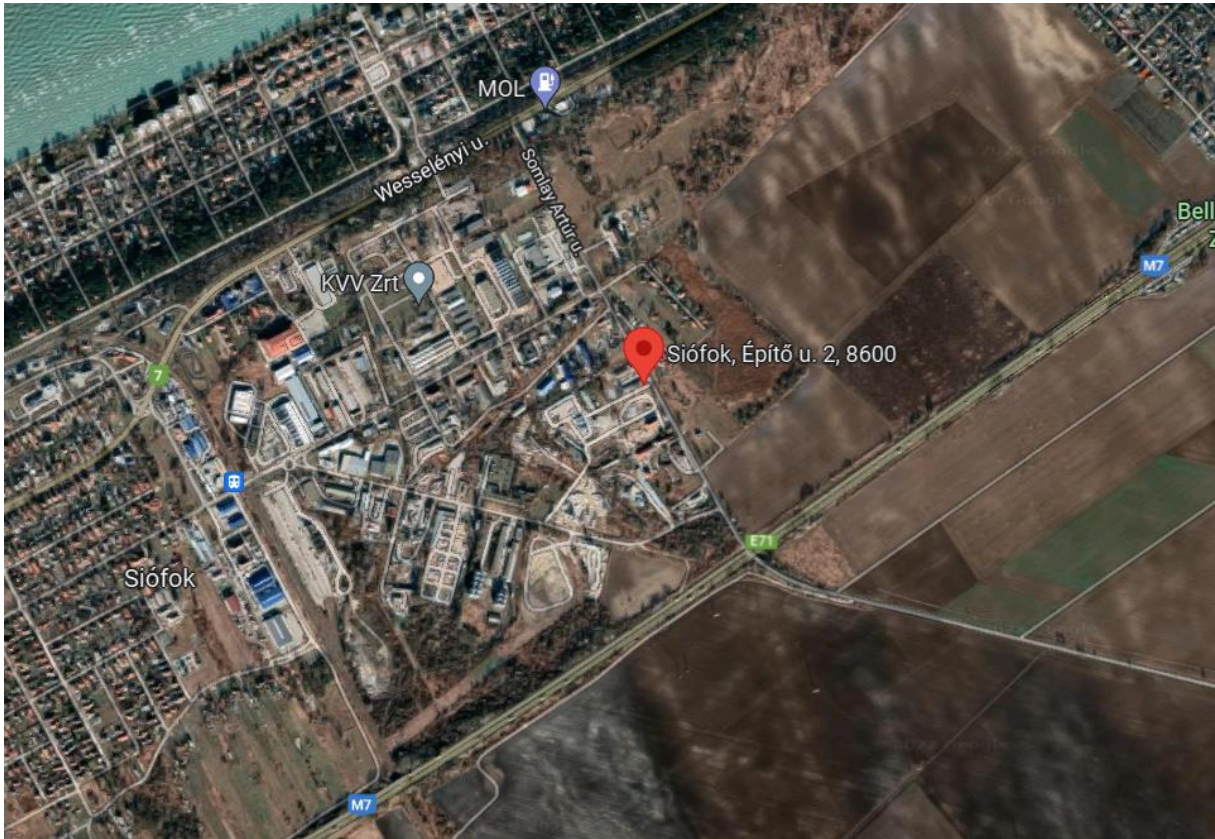


értékelt telek

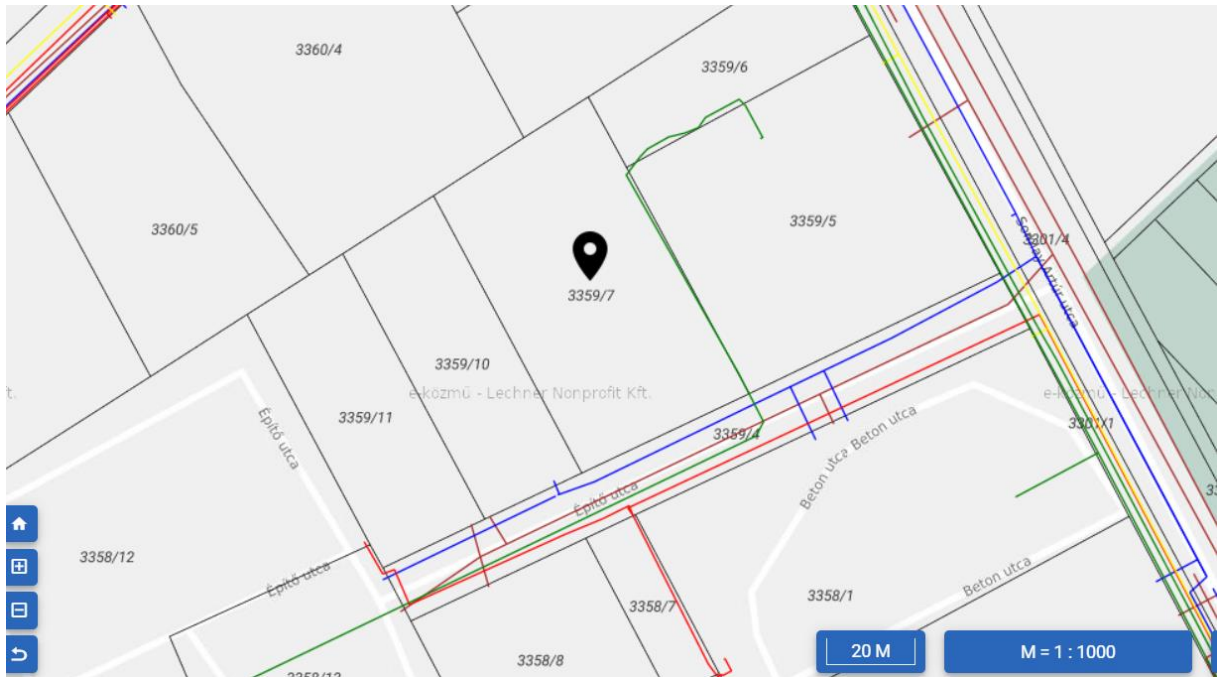
TÉRKÉPMELLÉKLET



TÉRKÉPMELLÉKLET



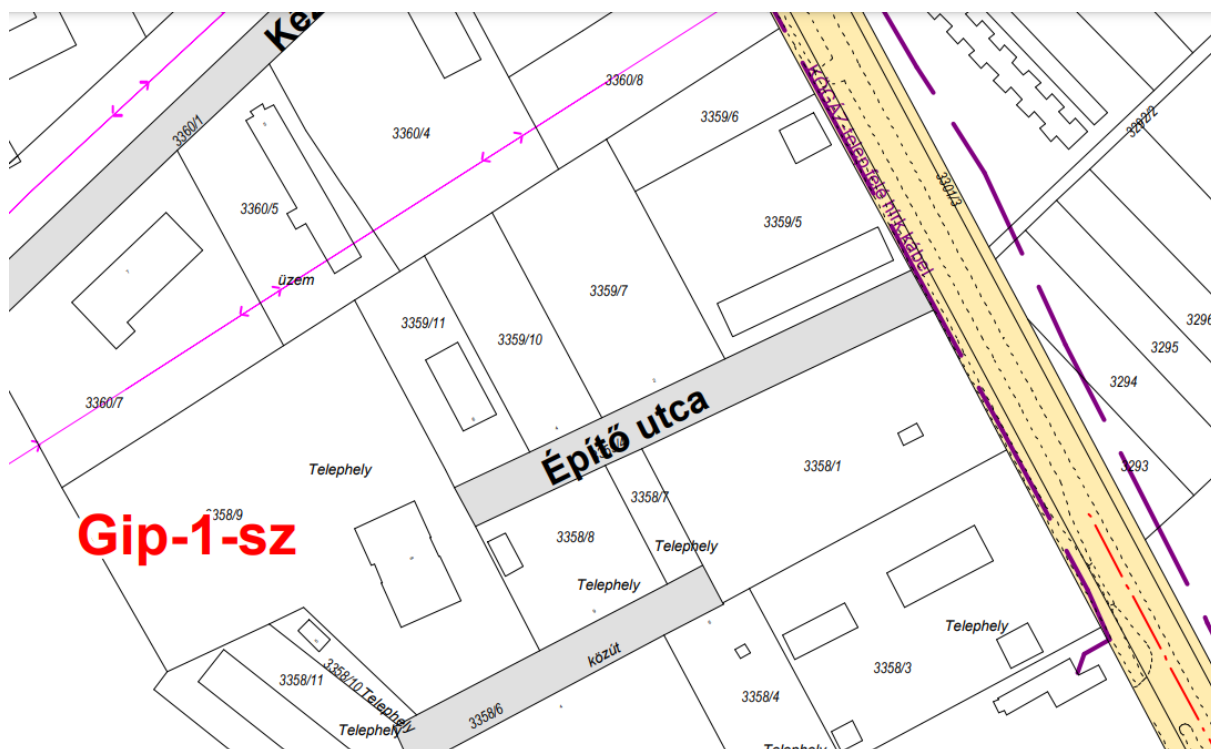
KÖZMŰTÉRKÉP



- ^ Hírközlés
- ▼ AH NET Zrt.
- ▼ DIGI KFT
- ▼ INCOM TECHNOLOG...
- ▼ Invitech ICT Se...
- ▼ Invitel Zrt.
- ▼ Magyar Telekom ...
- ▼ OPC NETWORKS Kf...
- ▼ Techno-Tel Kft.
- ▼ Vidanet Zrt
- ^ Szénhidrogén
- ▼ E.ON Közép-duná...
- ▼ MOL Nyrt.

- ^ Távhő
- ▼ Termofok-Sió Kf...
- ^ Villamos energia
- ▼ E.ON Dél-dunánt...
- ▼ SEFAG Zrt.
- ▼ Termofok-Sió Kf...
- ^ Vízellátás
- ▼ DRV Zrt.
- ^ Vízvezetés
- ▼ DRV Zrt.
- ▼ Siófok Város Ön...

HÉSZ KIVONAT



Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—

Ipari gazdasági terület (Gip)

17. § Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők:

- jelentős mértékű zavaró hatást nem okozó ipari építmények,
- energiaszolgáltatási építmények,
- településgazdálkodási építmények,

valamint kivételesen: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási és sportépítmények.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, FELTÉTELEZÉSEK, NYILATKOZATOK

Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel.

Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékbecslést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

Az ingatlan méreteit ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információkkal, illetve a tulajdoni lappal és térképmásolattal.

Nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk. Amennyiben az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira a jelentésben kitérünk.

Munkánk során annyiban bízunk a Megbízó által számunkra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltük.

Feltételezzük, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezzük, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás, az ingatlan mentes mindenféle tehertől vagy egyéb kötelezettségtől azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk az értékbecslésben.

A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok az ingatlan bemutatását szolgálják, segítenek megjeleníteni az értékbecslésben tárgyalt kérdéseket.

Pálfi Péter értékbecslő kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig a Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.- nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Az értékbecslés az Alkalmazott Módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült.

Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított piaci értékkel.

Az értékbecslés során a tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci összehasonlításra alapuló módszer

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A módszer alkalmazásainak lépései:

1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása
2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása, elemzése
3. Értékkorrekciók alkalmazása
4. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

Hozamszámításra alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehető, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Vizsgált időtáv meghatározása (DCF modellnél)
2. Pénzügyi modell kiválasztása
3. A cash-flow felállítása
4. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása
5. Hozamszámításra alapuló érték meghatározása

Költség alapú módszer

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Telekérték meghatározása
2. A felépítmény pótlási értékének meghatározása
3. Avulás meghatározása

Maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer

A maradványérték módszer a fentiekben ismertetett három értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.