

# ÉRTÉKBECSLÉS

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

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. megbízásából



Budapest, 2023.03.08.



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

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.

#### 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 <sup>2</sup>

#### A telken található épületek

száma	nincs épület
összes nettó alapterülete	- m <sup>2</sup>
összes redukált alapterülete	- m <sup>2</sup>
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	2023.03.08.
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
<b>A helyszíni szemle</b>	
ideje	2023.03.08.
részvevői	Pálfi Péter (értékbecslő)
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 korábbi tulajdoni lapját és térképmásolatát 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, 2023. március 8.

**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 <sup>2</sup>
bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. 1/1
széljegy tartalma	-
bejegyzések, szolgálmi jog(ok)	korábbi telekalakítás
terhek	-
<b>Ingtalannyilvántartáson kívüli</b>	
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	rövid távú bérleti szerződéssel hasznosított

## GAZDASÁGI ÉS INGATLANPIACI KÖRNYEZET

### Általános gazdasági, piaci helyzet

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2022 IV. negyedévében 0,4%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva.

2023. februárban a fogyasztói árak átlagosan 25,4%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Az elmúlt egy évben a háztartási energia és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 0,8%-kal nőttek.

A munkanélküliek száma 2023 januárjában 192 ezer fő, a munkanélküliségi ráta 3,9% volt.

2023. januárban a kiskereskedelem forgalmának volumene a nyers adat szerint 3,9, naptárhatástól megtisztítva 4,5%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest.

*Forrás: KSH*

### Releváns ingatlanpiac

Az EU növekedési rangsor felső harmadában elhelyezkedő 6,5 százalékos második negyedéves hazai gazdasági növekedés után az év második felében már érdemi lassulásra számíthatunk. A gazdasági kilátások romlása, az emelkedő energiaárak, a növekvő építési költségek, a forint euróhoz képesti jelentős volatilitása és gyengülése, az emelkedő kamatok és a szigorodó finanszírozási feltételek egyaránt kihívást jelentenek a kereskedelmiingatlan-piac szereplői számára már rövid távon is.





2022 második negyedévében az ipari termelés bővült, de továbbra sem tért vissza a válság előtti trendjéhez. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2022. első félévben 3,2 százalékponttal 6,4 százalékra emelkedett, amely azonban továbbra sem tekinthető magas vagy kockázatos szintnek. Az új átadások tekintetében a 2021-es rekordév volumenét is meghaladva, összesen több mint 400 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület kerülhet átadásra 2022-ben. A 2022. második félévre tervezett átadások 28 százalékára volt előbérlet június végén. Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet 2022. első félévben is erős maradt, aminek hatására a bérleti díjak emelkedése volt megfigyelhető. Ugyanakkor a piaci szereplők már érzékelnek csökkenést a szegmens bérleti keresletében, ami a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetíti előre.

*Forrás: MNB kereskedelmiingatlanpiaci jelentés 2022. október*

## AZ INGATLAN FÖLDRAJZI KÖRNYEZETE

### Régió/megyén belüli elhelyezkedés, demográfia

Az értékelt ingatlan a Dél-Dunántúli régióban, Siófokon, Budapeستől ~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<sup>2</sup>, 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 városrészben 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, kötöttpályás közlekedés (vasúti mh.) 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

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

### A TELEK LEÍRÁSA

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

### A TELEK KÖZMŰ ELLÁTÁSA, ELLÁTHATÓSÁGA

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



## 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 <sup>2</sup>
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	50 %	1 528,5 m <sup>2</sup>
Legnagyobb szintterületi mutató	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (építhető összesen br. 7 642,5 m <sup>2</sup> )	
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	10,0 m	
Minimális zöldfelület	30 %	
Kialakítható legkisebb telekterület	800 m <sup>2</sup> legkisebb szélessége: 20 m; mélysége: 30 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 összehasonlításra 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 %
<b>Piaci érték:</b>	<b>44 000 000 Ft</b>	

**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 kényszermentesen 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, Marosi út 11/A-B hrsz.:3356/5-6	8600 Siófok, Május 1. utca hrsz.:0306/188	Fonyód, Köztársaság utca hrsz.:10077/34
jellemzés	GIP-1-sz övezet; zöldfelület: 30 %	Gksz-6-o övezeti terület; zöldfelület: 40 %	GIP-1-sz övezet; zöldfelület: 30 %	Gksz-2-o övezeti terület; zöldfelület: 20 %	Gksz-3 övezeti terület, legkisebb telekméret: 5000m2 telekszélesség: min. 40m
telekterület	3 057 m <sup>2</sup>	2 916 m <sup>2</sup>	13 212 m <sup>2</sup>	1 323 m <sup>2</sup>	5 387 m <sup>2</sup>
beépíthetőség	50%	50%	50%	60%	40%
szintter.-i m.	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-
építménymag.	10,00 m	6,00 m	10,00 m	6,00 m	7,50 m
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	<a href="https://ingatlan.com/25659097">ingatlan.com/25659097</a>	dokumentált kínálati adat	<a href="https://ingatlan.com/33353764">ingatlan.com/33353764</a>	<a href="https://ingatlan.com/33038230">ingatlan.com/33038230</a>
kínálati ár/vételár	-	60 000 000 Ft	225 000 000 Ft	38 000 000 Ft	79 900 000 Ft
dátum	-	2023. március	2022. november	2023. március	2023. március
fajl. érték	-	20 576 Ft/m <sup>2</sup>	17 030 Ft/m <sup>2</sup>	28 723 Ft/m <sup>2</sup>	14 832 Ft/m <sup>2</sup>
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	18 519 Ft/m <sup>2</sup>	15 327 Ft/m <sup>2</sup>	25 850 Ft/m <sup>2</sup>	13 349 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés: A felhasznált összehasonlító ingatlanok hirdetési árai ÁFA-t nem tartalmaznak. A 2. öh. adat 2022.11. havi dokumentált kínálati adat.

**Értékmódosító tényezők**

szempont		korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	ipartelep	-20%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb
méret	3 057 m <sup>2</sup>	0%	hasonló	10%	nagyobb	-15%	kisebb	0%	hasonló
telekadottságok	jó arányú	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
beépíthetőség		5%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	-10%	kedvezőbb	5%	kedvezőtlenebb
közmű	összközmű elérhető	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 1	üres	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 2		-5%	megközelítés körforgalomból	-10%	2 db hrsz				
összesen		-20%		-10%		-35%		-5%	
korrigált fajlagos érték		14 815 Ft/m <sup>2</sup>		13 794 Ft/m <sup>2</sup>		16 803 Ft/m <sup>2</sup>		12 681 Ft/m <sup>2</sup>	
piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték					14 523 Ft/m <sup>2</sup>				

Megjegyzés A 3. öh. adat esetében az eltérő adottságok miatti korrekciók összességében az átlagosnál magasabb korrekciót eredményeztek

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, Marosi út	8600 Siófok, Wesselényi utca 86.	8171 Balatonvilágos, Mathiasz Innopark	7524 Kiskorpád, Vörösmarty utca 06/6
jellemzés	modern, fszt-es, 10m belmagasságú, könnyűszerkezetes, fűthető raktárépület	997 nm-es, nagy belmagasságú, hőszigetelt csarnok	Marosi-Bajcsy-Zsilinszky utcák találkozásánál, 269nm-es raktár	autószerviz, bérelhető egység: min.: 300 m <sup>2</sup> Belmagasság: 6 - 7 m, Fűtés: klíma, gáz-központi,	fszt-es, nagy belmagasságú, könnyűszerkezetes/hagyományos építésű csarnoképületek raktározásra, logisztikára és gyártásra	200 m <sup>2</sup> -es csarnok(60*20 méter 4,5méter vápamagasság ) kiadó. Az épület 10 cm-es szendvicspanellel szigetelt vasvázas csarnoképület,
alapterület	1 452 m <sup>2</sup>	997 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	dokumentált kínálati adat	<a href="https://ingatlan.com/33359115">ingatlan.com/33359115</a>	<a href="https://ingatlan.com/33244695">ingatlan.com/33244695</a>	<a href="https://ingatlan.com/32922597">ingatlan.com/32922597</a>	<a href="https://ingatlan.com/32373219">ingatlan.com/32373219</a>
net. bérl. díj	-	1 994 000 Ft/hó	457 300 Ft/hó	500 000 Ft/hó	1 556 Ft/hó	1 500 000 Ft/hó
dátum	-	2021. november	2023. március	2023. március	2023. március	2023. március
fajl.bérl.d.	-	2 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 700 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 667 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 556 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 250 Ft/m <sup>2</sup> /hó
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
korr.f.b.díj	-	1 800 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 530 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 500 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 400 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 125 Ft/m <sup>2</sup> /hó

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak. Az 1.ö.h. adat 2021.11. havi dokumentált kínálati adat.

**Értékmódosító tényezők**

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
lokáció	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	0%	hasonló	10%	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	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló
műszaki állapot	0%	hasonló	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	0%	hasonló
belmagasság	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb
összesen		-10%		0%		10%		20%		30%
korrigált fajlagos bérleti díj		1 620 Ft/m <sup>2</sup> /hó		1 530 Ft/m <sup>2</sup> /hó		1 650 Ft/m <sup>2</sup> /hó		1 680 Ft/m <sup>2</sup> /hó		1 463 Ft/m <sup>2</sup> /hó
korr. fajl. Bérleti díjak átlaga						1 589 Ft/m <sup>2</sup> /hó				

Megjegyzés

#### Maximális bérleti bevétel

funkció	bérbeadható terület/egys.	fajlagos bérleti díj	maximális bérleti bevétel		megjegyzés
raktár	1 452 m <sup>2</sup>	1 589 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 306 725 Ft/hó	27 680 700 Ft/év	
összesen:			2 306 725 Ft/hó	27 680 700 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 alkalmazott ráta meghatározása az értékbecslés időpontjában jellemző piaci hozamból kiindulva történt. A ráta felépítésénél az alábbi táblázatban szereplő közvetett paramétereket vettük figyelembe. 2022.H1-ben a Prime iroda szegmensben 5,25 %, a kiskereskedelem szegmensben 6,25%, az ipar-logisztika szegmensben pedig 5,5 % volt a prime hozamszint. (forrás MNB KERESKEDELMI INGATLANPIACI JELENTÉS 2022. október)

megnevezés	hozam	korrekció hatása	korrekció	megjegyzés
<b>piaci hozam</b>	<b>5,50%</b>			2022.H1 prime hozamszint ipar-logisztika- szegmens
alpiac miatt	6,05%	0,55%	10%	nem prime alpiac
lokáció miatt	6,96%	0,91%	15%	nem prime lokáció
"súlyozott átlagos hátralévő idő a bérleti szerződésből" miatt	6,96%	0,00%	0%	
"bérloői mix, bérloői megállapodás erőssége" miatt	7,31%	0,35%	5%	potenciális bérloők magyar vállalkozások
cash-flow devizaneme miatt	7,31%	0,00%	0%	
műszaki adottságok, állapot miatt	7,31%	0,00%	0%	
kihasználtság, egyéb miatt	8,40%	1,10%	15,0%	volatilis (emelkedő) kamatkörnyezet
<b>alkalmazott tőkésítési ráta</b>	<b>8,40%</b>	2,90%		

## Tervezett beruházás nettó költségei

### Megelőző fejlesztési költségek

fejlesztés	fejlesztési költség	megjegyzés
terület előkészítése	500 000 Ft	becsült
<b>összesen</b>	<b>500 000 Ft</b>	

### Építési költségek

funkció	nettó alapterület	fajlagos építési költség	építési költség	megjegyzés
raktár	1 452 m <sup>2</sup>	201 741 Ft/m <sup>2</sup>	292 943 426 Ft	ÉKS 2022 56.o. 11., méret, műszaki tartalom miatt korrekcióval
belső utak, parkolók	250 m <sup>2</sup>	8 000 Ft/m <sup>2</sup>	2 000 000 Ft	becsült
kerítés	235 m <sup>2</sup>	3 500 Ft/m <sup>2</sup>	822 500 Ft	becsült
<b>összesen</b>	<b>1 937 m<sup>2</sup></b>		<b>295 765 926 Ft</b>	

### Szakértői díjak

megnevezés	mérték	szakértői díj	megjegyzés
építész	0,25%	739 415 Ft	építési költség arányában
statikus	0,25%	739 415 Ft	építési költség arányában
műszaki ellenőr	0,30%	887 298 Ft	építési költség arányában
<b>összesen</b>		<b>2 366 127 Ft</b>	

### Egyéb díjak

megnevezés	mérték	díj	megjegyzés
marketing	0,75%	207 605 Ft	várható bérleti bevétel arányában
ügynöki díj	1,00%	276 807 Ft	várható bérleti bevétel arányában
projekt menedzsment	0,30%	887 298 Ft	építési költség arányában
<b>összesen</b>		<b>1 371 710 Ft</b>	

### Tartalék képzés

megnevezés	mérték	tartalék	megjegyzés
céltartalék	1,00%	3 000 038 Ft	összes költség és díj arányában

### Projekt költsége

<b>projekt költsége</b>	<b>303 003 801 Ft</b>
-------------------------	-----------------------

### Finanszírozási költségek

megnevezés	mérték	összeg	megjegyzés
banki finanszírozási hányad	0,00%	0 Ft	projekt költség arányában
<b>finanszírozás költsége</b>	<b>0,00%</b>	<b>0 Ft</b>	saját forrásból történő fejlesztést feltételezünk banki forrás nélkül

### Fejlesztői haszon

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

### Beruházás teljes költsége

<b>beruházás teljes költsége</b>	<b>303 003 801 Ft</b>
----------------------------------	-----------------------



## Cash flow tábla

		évek:	0	0,5	1	1,5	2	3	4	5	6	7	8	9	10
bérbeadás bevételei	maximális bérleti bevétel:		27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700	27 680 700
	kihasználtság:		0%	0%	75%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	<b>potenciális bérleti bevétel:</b>		0	0	20 760 525	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665	26 296 665
bérbeadás során keletkező költségek	építményadó:		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	207 605	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967
	menedzsment:		0	0	207 605	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967
	felújítási alap:		0	0	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004	303 004
	biztosítás:		0	0	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502	151 502
	begyűjtési veszteség:		0	0	207 605	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967	262 967
	<b>bérbeadás költségei összesen:</b>		0	0	2 209 940	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024	2 376 024
<b>bérleti cash flow:</b>		0	0	18 550 585	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	
beruházási költségek	beruházás teljes költsége:		303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801	303 003 801
	adott időszakra eső költségek:		45%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<b>potenciális költség:</b>		136 351 710	166 652 090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>teljes cash flow:</b>		-136 351 710	-166 652 090	18 550 585	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	23 920 641	
<b>éves diszkont tényező:</b>	<b>8,40%</b>														
<b>cash flow jelenértéke:</b>		-136 351 710	-160 064 034	17 112 899	21 194 432	20 356 578	18 778 927	17 323 544	15 980 955	14 742 418	13 599 868	12 545 867	11 573 552	10 676 592	
<b>tőkésítési ráta:</b>	<b>6,40%</b>														
<b>exit érték:</b>															<b>373 691 039 Ft</b>
<b>exit érték jelenértéke:</b>															<b>166 790 971 Ft</b>
<b>jelenértékek összege:</b>		<b>44 260 861 Ft</b>													

## 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 m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 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



# Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.17 19:43:33

Megrendelés szám: 2456123/6/2022

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 3359/7

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Cím:

8600 Siófok, Építő utca 2.

hrsz:

3359/7

Dátum:

2023.03.08



Építő utcai oldal



Építő utcai oldal



Építő utcai oldal



bejárat



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek





értékelt telek



ÉK-i telekhatár



ÉK-i telekhatár



bejárat



IMG\_5996.JPG



szomszédos ingatlan ÉK-en



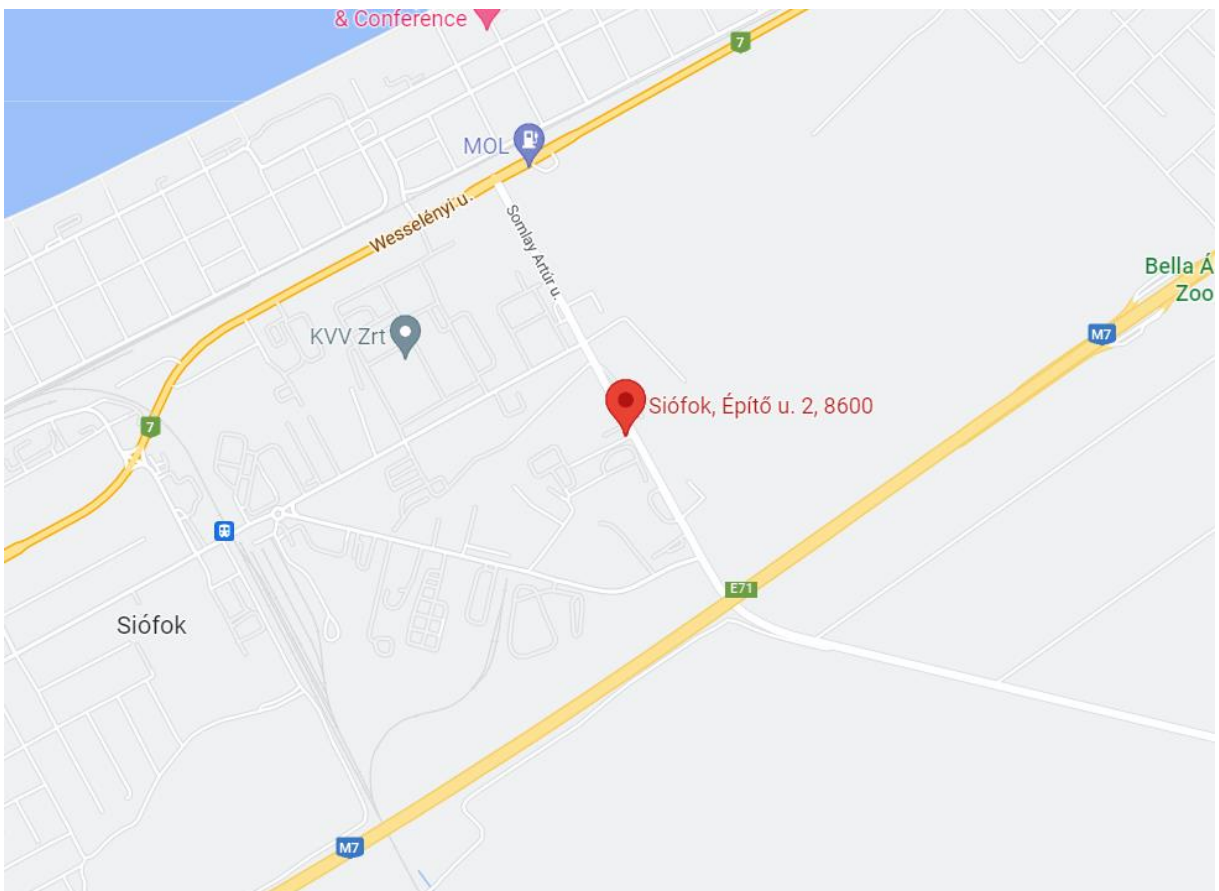
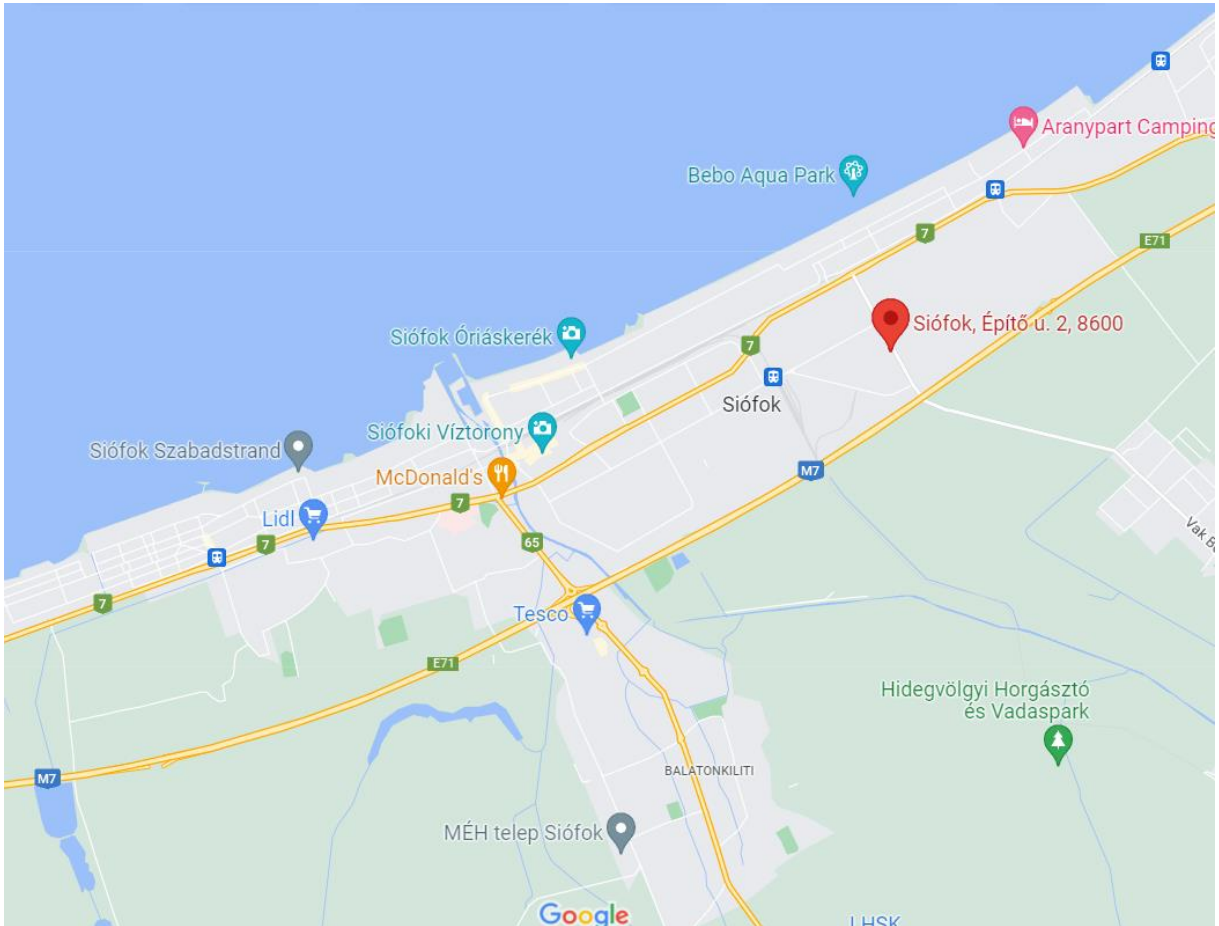
szomszédos ingatlan ÉK-en



szomszédos ingatlan DNY-on

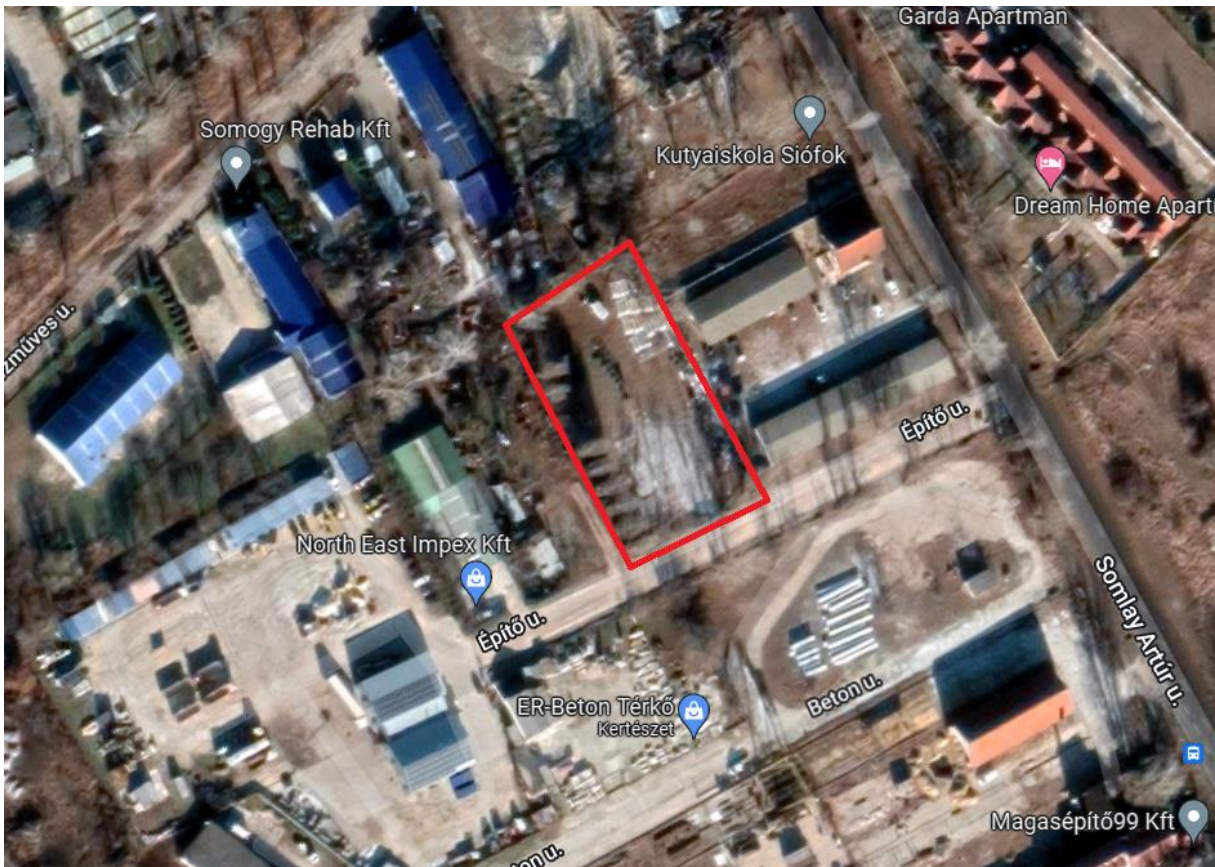
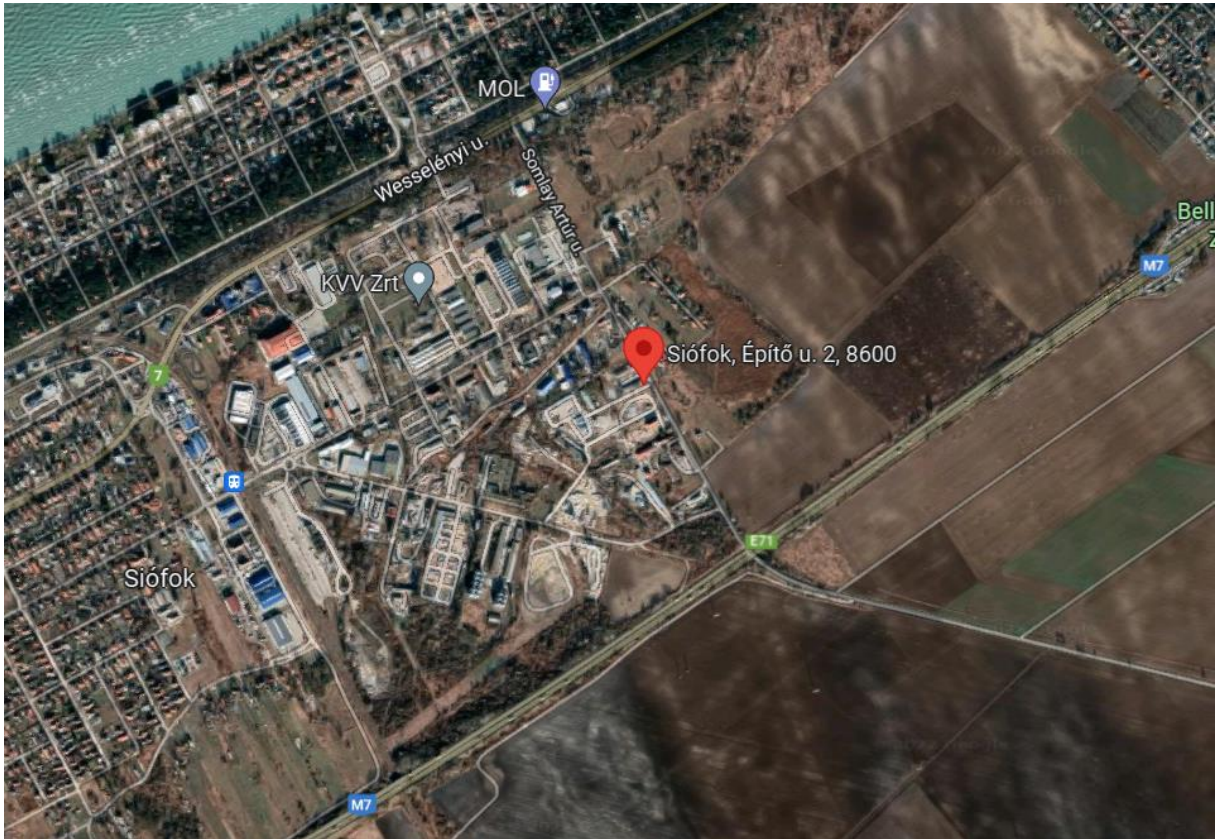


## TÉRKÉPMELLÉKLET

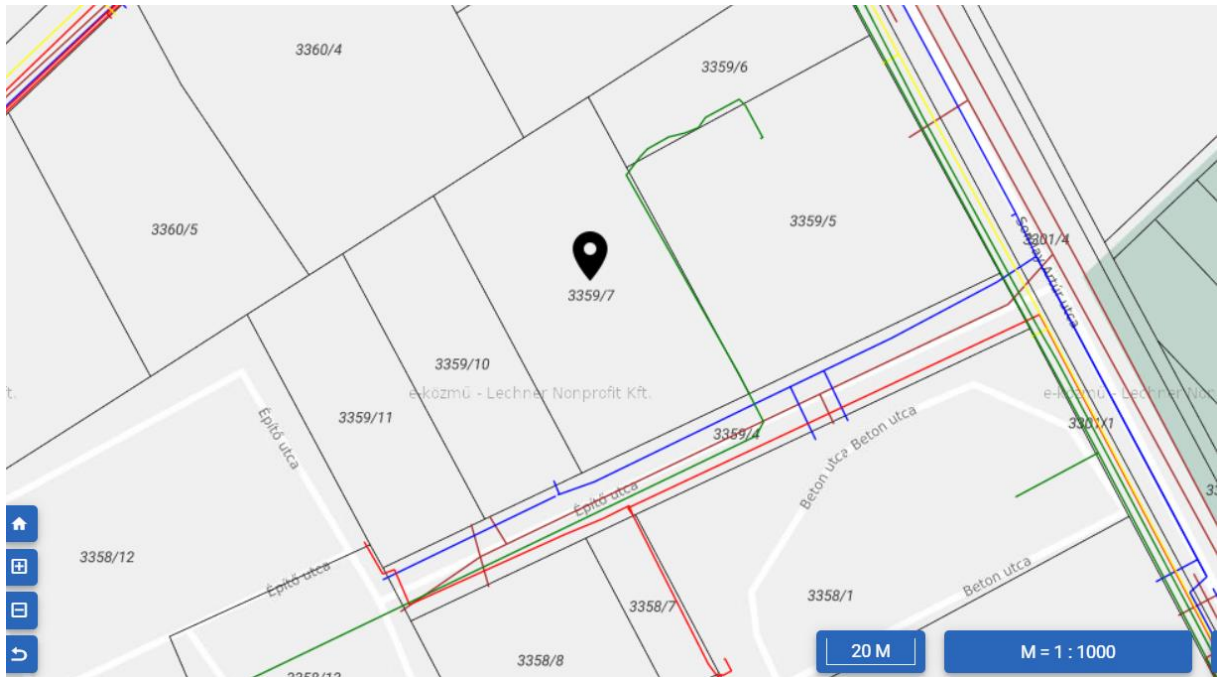




# TÉRKÉPMELLÉKLET



# KÖZMŰTÉRKÉP

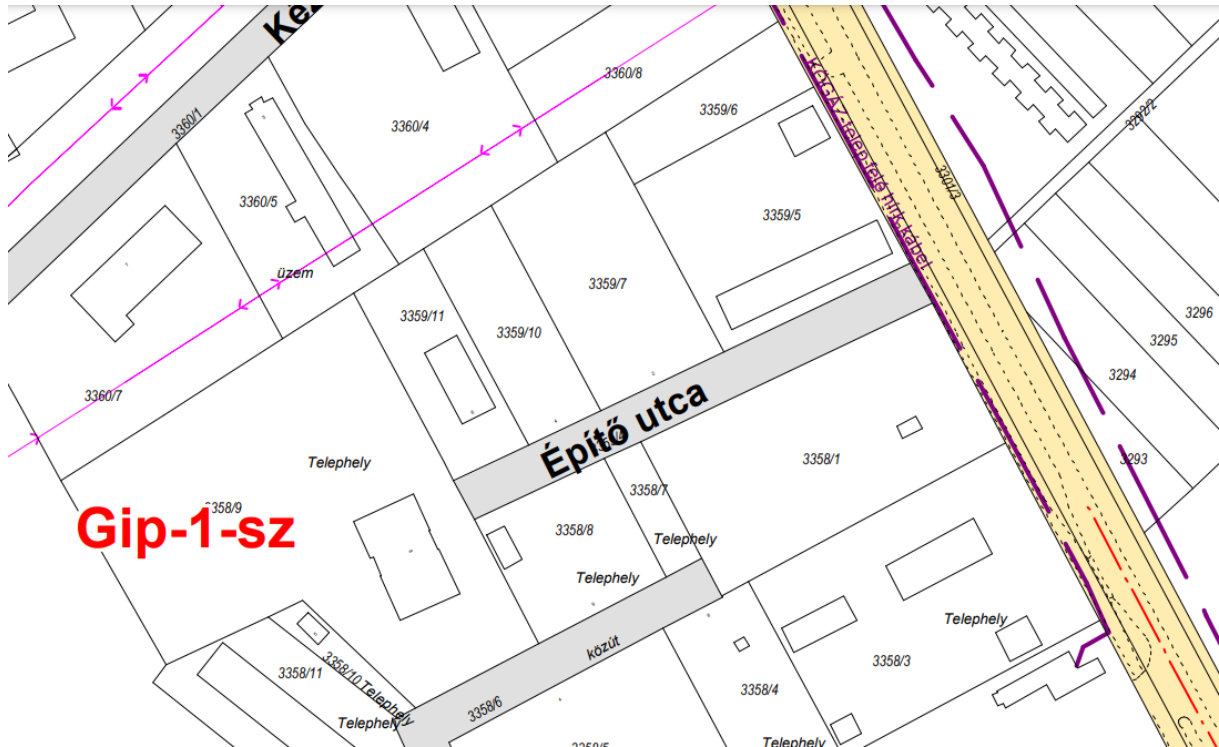


- ^ Hírközlés
- ▼ AH NET Zrt.
- ▼ DIGI KFT
- ▼ INCOM TECHNOLOG...
- ▼ Invitech ICT Se...
- ▼ Invitel Zrt.
- ▼ Magyar Telekom ...
- ▼ OPC NETWORKS Kf...
- ▼ Techno-Tel Kft.
- ▼ Vidanet Zrt
- ^ Szénhidrogén
- ▼ E.ON Közép-duná...
- ▼ MOL Nyrt.

- ^ Táv hő
- ▼ 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]		
				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.