

# VDSZ ÜDÜLŐ-INGATLAN PORTFÓLIÓJÁNAK HASZNOSÍTÁSI JAVASLATA

Készítette a Tri-Atoll Kft.

2012.10.15.

# Tartalomjegyzék

- Vezetői összefoglaló
- Feladat megfogalmazása
- Ingatlanok bemutatása
- Elemzések
- Hasznosítási alternatívák és döntési javaslat
- További lépések
  
- Függelék
  - Számítások
  - Tulajdoni lapok
  - A Tri-Atoll Kft. bemutatása
  - Korlátozó feltételek

# Vezetői összefoglaló - Megállapítások

- A meglévő üdülési és konferencia kapacitás jelentősen meghaladja a VDSZ tagjainak jelenlegi igényét.
- A portfólió egésze középtávon is veszít reálértékéből, a vagyon megőrzési követelményének ezen portfólió, mint befektetés, nem tesz eleget.
- A vagyonelemek értékesítésének reális esélye – jelentős vagyonvesztés nélkül – jelenleg nincsen (Balatonvilágos kivételével).
- A portfólió üzemeltetése, fenntartása éves szinten jelenleg mintegy 20 millió Ft-ba kerül; a VDSZ számára a kialakított működtetési struktúra folyamatos (részben rejtett) üzemi veszteséget generál.
- A jelenlegi üzemeltetés nem használja ki teljes mértékben a lehetőségeket (megkötött üzemeltetési szerződések, árazási problémák, értékesítési külső és belső marketing, költség-optimalizálás)

# Vezetői összefoglaló - Javaslatok

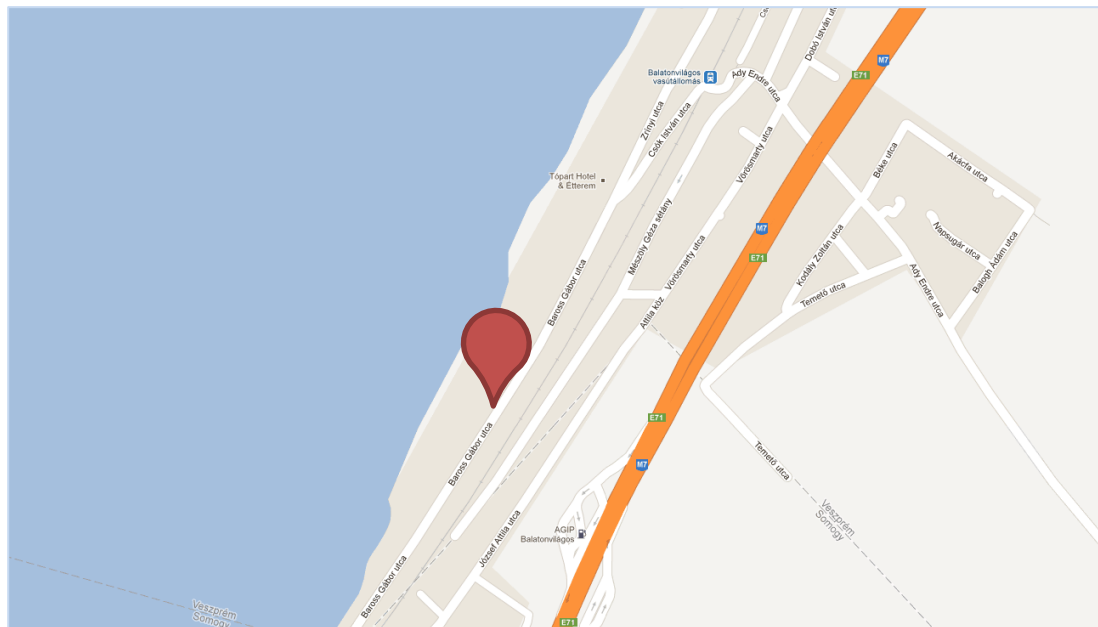
- **Általában** az üzemeltetés racionalizálása a szerződések felülvizsgálatával, költségek csökkentésével.
- A **balatonszemesi ingatlan megtartása, fejlesztése**. Az épület energetikai korszerűsítése közösségi források bevonásával, egyúttal használatának intenzifikálása szolgáltatások szélesítésével és a marketing eszközeinek bevonásával (proaktív értékesítés, értékesítési menedzser, honlap, utazási irodák sikerdíjas konstrukciója, stb.)
- A **balatonvilágosi üdülőingatlan** értékesítésének előkészítése apartmanház fejlesztése céljára (társasházásítás, egységenkénti értékesítés.)
- A **miskolctapolcai ingatlan szerződésének** újratárgyalása, pontosítása, az értéknövelő beruházások kikényszerítése, bevételek/kiadások követése.
- A **balatonföldvári ingatlan szerződésének** meghosszabbítása, egyúttal újratárgyalása, pontosítása, az értéknövelő beruházások kikényszerítése, bevételek/kiadások követése.

# Feladat megfogalmazása

- A VDSZ tulajdonában van az alábbi üdülőingatlan-portfólió:
  - Ibolya Panzió, Balatonföldvár, Petőfi utca 14.
  - Platán üdülőház, Balatonszemes, Petőfi Sándor utca 8.
  - VDSZ üdülő, Balatonvilágos, Rákóczi út 10.
  - VDSZ vendégház, Miskolc-Tapolca, Görömbölyi út 65.
- Szakértői feladatunk a portfólió átvilágítása, a következő célok érdekében:
  - A portfólió műszaki-gazdasági adottságainak feltárása,
  - A piaci viszonyok feltárása,
  - A VDSZ belső igényeinek tükrében lehetséges hasznosítási alternatívák kidolgozása
  - A lehetséges alternatívák összemérése után döntési javaslat készítése a VDSZ döntéshozó testülete részére.
- Tapasztalatainkat, elemzéseinket és javaslatainkat az anyag további részében foglaljuk össze.
- Megállapításainkra az anyag függelékében elhelyezett „Korlátozó feltételek” érvényesek

# Ingatlanok bemutatása

# BALATONVILÁGOS



Rákóczi u. 10.

# Balatonvilágos ingatlan és jogi adatok

## Ingatlan alapadatai

Cím, Hrsz.	8171 Balatonvilágos, Rákóczi u. 10. HRSZ: 1210
Ingatlan jellege	Közvetlen vízparti üdülő
Telek terület	1728 m <sup>2</sup>
Felépítmény terület*	2db épület: 1 porta épület ~50m <sup>2</sup> ; 1 üdülő épület (3 szintes) 425m <sup>2</sup>
Kapacitás (szobaszám)	Porta épület 2 szoba 7 ágy, de ez iroda és kiszolgáló funkciót lát el; üdülő épület 10 szoba 34 ágy

## Jogi adatok

Művelési ág, teher (tul. lap)	Kivett üdülőépület, udvar
Ingatlanra vonatkozó üzemeltetési szerződés (kivonat)	Az ingatlant a VDSZ üzemelteti, a személyzetet saját maga alkalmazza, külsős üzemeltetővel nincsen szerződése
Építés szabályai	2012-ben a K.S. stúdió készített egy hasznosítási tanulmánytervet az OTÉK általános szabályai szerint, mivel szabályozási terv a területre nem készült. A tanulmányterv 2 különböző átalakítást tartalmaz: szálloda, apartman ház.

\* A felépítmény területi adatai az átadott dokumentációkból vettük át



# Balatonvilágos műszaki adatok

Általános leírás,  
műszaki állapot

Az ingatlan Balatonvilágos belterületén, a vonatállomáshoz közel, közvetlenül a vízparton található. A telken 2 épület fekszik. 1 porta épület, melyben 2 szoba, konyha és vizesblokk található és a fő épület, amely 3 szintes. A földszinten közös tér, a két emeleten 5-5 szoba és a tetőn napozó terasz található. A porta épület szerviz épületként funkcionál. Az üdülő épület mind funkcionálisan, mind műszakilag elavult. A szobákhoz közös WC, mosdó tartozik melyek a folyosóról nyílnak. Az épületben főzésre nincsen lehetőség.

Közművek

Az ingatlanra be van vezetve a víz, csatorna és áram ellátás. A gáz a telek előtt az utcában található, szükség esetén be lehet vezetni.

Gépészet  
Elektromos hálózat

Az épületben nincs fűtési rendszer kiépítve. A vizesblokkok sok éve nem lettek felújítva, műszaki állapotuk leromlott, esztétikailag alap szintet érik el.

Az elektromos hálózat működő képes állapotban van, esztétikailag az épület általános műszaki állapotához illeszkedik. Egy esetleges átalakítás vagy felújítás esetén mind a gépészeti, mind az elektromos rendszert javasolt újra építeni.

Befejező munkák

Az épület téliesítésének egyik jelentős akadálya, hogy a külső nyílászárók 1 rétegű hőszigetelés nélküli üvegezésűek, felületük és tömítésük is felújításra szorul. A belső nyílászárók fából készültek. A szobák burkolata linóleum, a vizes helyiségeké hidegburkolat. A falak festettek. A tetőterazon a burkolat felfagyott, így annak használata jelenleg nem lehetséges. A teljes épület műszaki állapota elavult, készültségi korának megfelelő. A tetőszigetelés ép, bádogozások felújítottak.

# Balatonvilágos környezet

Beépítettség  
(környezethasználat  
módja)

Az ingatlan közvetlenül a vízparton található. A telek ellenkező végében fut végig a parttal párhuzamos közút. Az épület szomszédságában hasonló jellegű nyaraló házak találhatók, többségében már fel lettek újítva, néhány esetben pedig teljesen újak épültek. Az ingatlan fekvése a nyaraló funkcióhoz ideális, a telek területének kihasználtsága megfelelő, többlet fejlesztés alapterületileg nem javasolt.

Megközelíthetőség

Az üdülő megközelíthetősége, mind gépkocsival, mind tömegközlekedéssel ideális. Az M7-es autópálya leágazása 10 percen belül elérhető. A vasútállomás pedig szintén 10 percen belüli gyalogos távolságra van. A part menti úton a biciklis közlekedés is ideális.

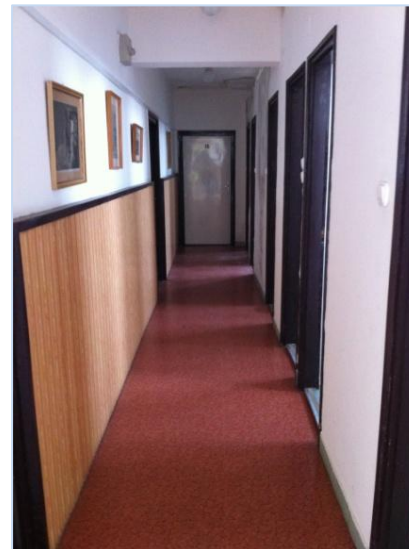
Egyedi adottságok  
(pl. balatoni strand,  
panoráma)

A telek közvetlen vízparti fekvésű, előtte nádas nem zavarja sem a fürdőzést, sem a kilátást. Az épület szobai homlokzata merőleges a vízpartra, de azért a balatoni panoráma biztosított, különösen az épület végén lévő nagy szobából. A vízpart lassan mélyül, alja szilárd homokos, fürdőzésre ideális.

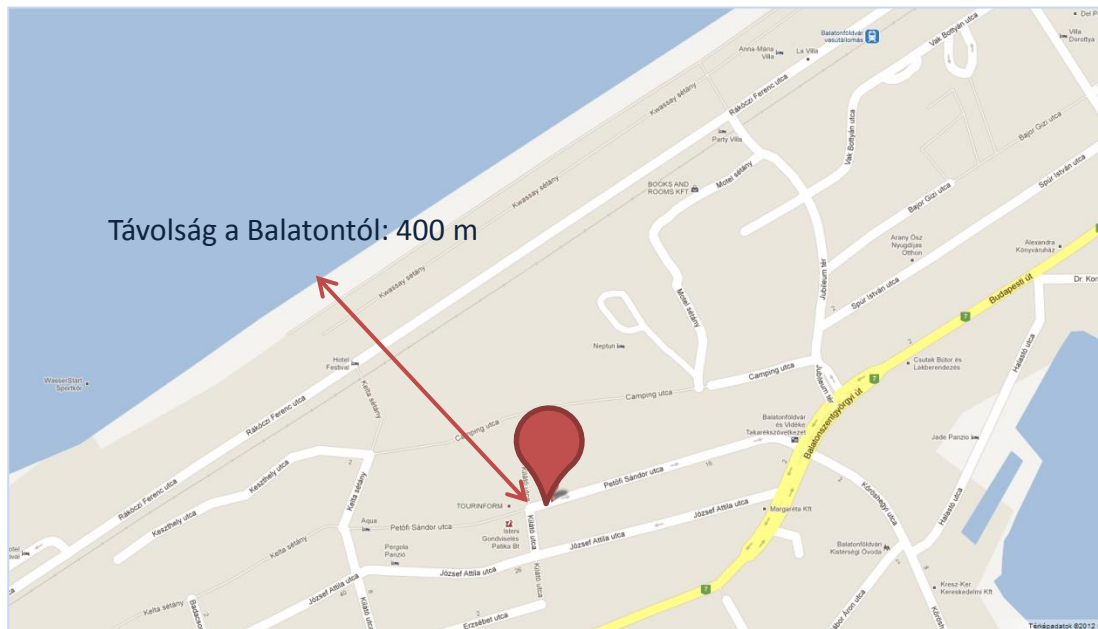
Versenytársak a  
helyi piacon

Mivel a környező partszakasz hasonló felépítésű, ezért számos versenytárs van a piacon. Többségében modernizált, felújított panzió funkciójú épületekkel. A helyi gondnok információi szerint a környező épületek sem tudnak teljes kihasználtsággal működni! A kijánlott szállás lehetőségek 5.000,- Ft/fő/éjszaka ártól indulnak.

# Balatonvilágos jellemző képek



# BALATONFÖLDVÁR



Petőfi Sándor utca 14.

# Balatonföldvár ingatlan és jogi adatok

## Ingatlan alapadatai

Cím, Hrsz	8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 14. HRSZ: 1727
Ingatlan jellege	Üdülő
Telek terület	2611 m <sup>2</sup>
Felépítmény terület*	910 m <sup>2</sup>
Kapacitás (szobaszám)	18 szoba, 51 ágy

## Jogi adatok

Művelési ág, teher (tul. lap)	Kivett üdülőépület, udvar
Ingatlanra vonatkozó üzemeltetési szerződés (kivonat)	2012.03.28-án került megkötésre egy 1+3 évre szóló üzemeltetési szerződés Kiss Gábor egyéni vállalkozóval.
Építés szabályai	A telek területe be van építve, további fejlesztési, bővítési lehetőség csak az építési hatósággal történt egyeztetés után tervezhető.

\* A felépítmény területi adatai az átadott dokumentációkból vettük át

# Balatonföldvár műszaki adatok

## Általános leírás, műszaki állapot

Az épület hajdan feltehetően nagypolgári villának épült, amit később a konyha étterem szárnyrészrel bővítettek ki. Ebből adódóan a két rész építészeti stílusa is különböző. Mivel az eredeti családi nyaraló funkcióból társasüdülő lett, így a használati érték is leromlott. (Egyes szobák a volt cselédlépcsőn keresztül közelíthetők meg.) Az épület együttes általános műszaki állapota közepes, esztétikailag inkább elhasználódott.

## Közművek

A telekre minden közmű (víz, csatorna, villany, gáz) be van vezetve. Kapacitásuk az funkció igényeinek megfelel. Kihasználságuk alacsony, különös tekintettel a gázra, abból adódóan, hogy a fűtés nem, vagy csak temperálásra van beindítva.

## Gépészet Elektromos hálózat

Az épületben a vizesblokkok néhány éve fel lettek újítva, állapotuk elfogadható, esztétikailag elavult. Az épület kazán rendszere teljesen új, két darab gázkazánnal van felszerelve. Sajnos mivel télen nincs kihasználtság így azok nincsenek beüzemelve. Az épületben működő konyha már nem felel meg az előírásoknak, így annak beüzemelése jelentős költségekkel járna. Jelenleg tálalókonyhaként üzemel. A ház elektromos rendszere használható állapotban van, a szerelvények esztétikája elavult, de műszakilag jól működnek.

## Befejező munkák

Az épület belső felületképzése használható normális állapotban van. A szobák burkolata parkettás, a vizes helyiségek burkolata csempe. A belső nyílászárók fából készültek és mázolt felületűek. A falak festettek. Általánosan elmondható, hogy az épület használható műszaki állapotban van az esztétikumát tekintve pedig kissé elavult. A hátsó bejárat felöli terasz idén felújításra került.



# Balatonföldvár környezet

Beépítettség  
(környezethasználat  
módja)

Az üdülőépület közvetlen környezetében hasonló felépítmények találhatóak, többnyire társas üdülő funkciót látnak el. Néhány kisebb ingatlan felújításra került, többségük azonban a 80-as években lett utoljára felújítva. A VDSZ üdülő beleillik a környezetében se jobb, se rosszabb állapotban nincsen, mint a szomszéd ingatlanok.

Megközelíthetőség

Az üdülő megközelíthetősége jó. A Petőfi Sándor utca közvetlenül ágazik le a 70-es útról. Az M7-es autópálya csomópontja is 10 percen belül elérhető autóval. A vonat állomás gyalogos távolságban van. Ideális kerékpáros desztináció.

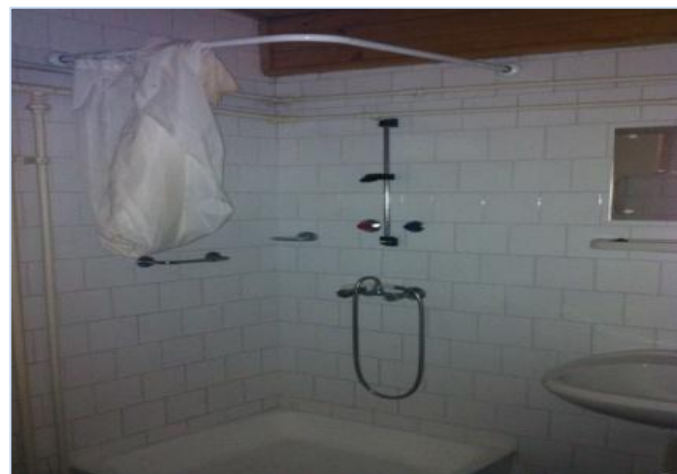
Egyedi adottságok  
(pl. balatoni strand,  
panoráma)

A telek légvonalban 400 méterre található a Balatontól, de gyalogosan két irányból körülbelül 800 méter sétával érhető el a part. Az épületből nincs kilátás a vízre, de egy rendezett szép ősfás környezet veszi körbe. A telken belül parkolási lehetőség korlátozottan áll rendelkezésre.

Versenyársak a  
helyi piacon

A Balatonföldvári szállás piacon a környezetből adódóan sok hasonló szálláslehetőség található. Sajnos a szezon július közepétől, augusztus 20-ig tart előtte és utána a kihasználtság alacsony. Mivel hasonló stílusban több lehetőség található a környéken, ezért a kiadási ár 5.000,- Ft/éjszaka/fő árról indul.

# Balatonföldvár jellemző képek





# BALATONSZEMES



Petőfi Sándor utca 8.

# Balatonszemes ingatlan és jogi adatok

## Ingatlan alapadatai

Cím, Hrsz	8636 Balatonszemes Bagolyvár utca 7. HRSZ: 1268
Ingatlan jellege	Társas üdülő, konferencia központ
Telek terület	2177 m <sup>2</sup>
Felépítmény terület*	Pince + Földszint + I emelet + II emelet + Tetőtér összesen kb. 1500m <sup>2</sup> beépítés
Kapacitás (szobaszám)	25 szoba, 82 ágy, 1db 70 fős és 1 db 30 fős konferencia terem tolmács szobával

## Jogi adatok

Művelési ág, teher (tul. lap)	Kivett üdülőépület, udvar
Ingatlanra vonatkozó üzemeltetési szerződés (kivonat)	Az ingatlant a VDSZ saját hatáskörben üzemelteti nyáron 1+4 fő, főszezonon kívül 1+1 fő
Építés átalakítás az épületen	Az épületre 2004-ben került ráépítésre a tetőtér, amire 2005-ben kértek fennmaradási engedélyt.

\* A felépítmény területi adatai az átadott dokumentációkból vettük át

# Balatonszemes műszaki adatok

Általános leírás,  
műszaki állapot

Az épület jelenlegi állapotát 2004-ben a tetőtér átépítés során érte el. A tetőtérben 2 konferencia terem került kialakításra, ami nagy mértékben növelte az üdülő funkcionális értékét. A teljes épület műszaki állapota jó, funkcionálisan teljesen megfelel a használatnak. Esztétikailag is használható, első sorban a berendezési tárgyakat lehetne újabbra cserélni.

Közművek

Az épület teljesen közművesített (víz, csatorna, áram, gáz). A jelenlegi használathoz a rendelkezésre álló kapacitások elegendőek.

Gépészet  
Elektromos hálózat

A fűtés a 2 db új gázkazánról radiátoros fűtőtestekkel biztosított. A Víz-szennyvíz hálózat jó állapotban van, a vizesblokkok felújításra kerültek. A csapadékvíz elvezetés javításra szorul. Az épület földszintjén melegítőkonyha konyha üzemel, ami teljesen megfelel az igényeknek. Az elektromos hálózat MSZ szerint szerelve, jó állapotban van. Az épület rendelkezik kiépített villámvédelemmel.

Befejező munkák

A tetőtér ráépítés során színvonalas konferencia termek lettek kiépítve a hozzá tartozó kiszolgáló funkciókkal. Az épület fennmaradó részében a szobákban parketta, még a közös terekben, illetve a vizesblokkokban kerámia burkolat található. A belső nyílászárók fából készültek, mázoltak. A falak festettek. Az általános műszaki állapot jó.

# Balatonszemes környezet

Beépítettség  
(környezethasználat  
módja)

Az épülethez nagy telek tartozik, így a kertben van elegendő hely a parkolási funkcióknak, illetve a közösségi pihenéshez. Jelenleg a kertben található sport és játszótér funkció is. Tervezetten bővítésre kerül a telken belüli parkolók száma.

Megközelíthetőség

Az üdülő megközelíthetősége jó. Közvetlenül kapcsolódik a 70-es úthoz. Az M7-es autópálya csomópontja is 10 percen belül elérhető autóval. A vonat állomás gyalogos távolságban van. Ideális a kerékpáros közlekedés is.

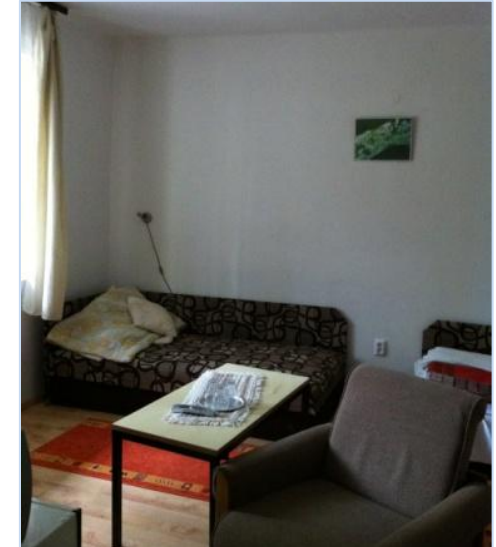
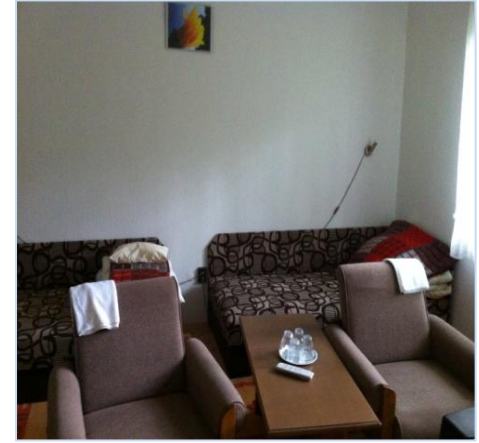
Egyedi adottságok  
(pl. balatoni strand,  
panoráma)

Igaz ugyan, hogy nem közvetlen vízparti a telek, de rendkívül kellemes környezetben található. Közvetlenül a szomszédságában van egy kis kápolna, ami közkedvelt házasságkötési hely. Az épület kialakítása, illetve elhelyezkedése kimondottan alkalmassá teszi kis rendezvények kiszolgálására, amiben a jövőbeli kihasználtság növelése szempontjából jelentős potenciál van.

Verseny társak a  
helyi piacon

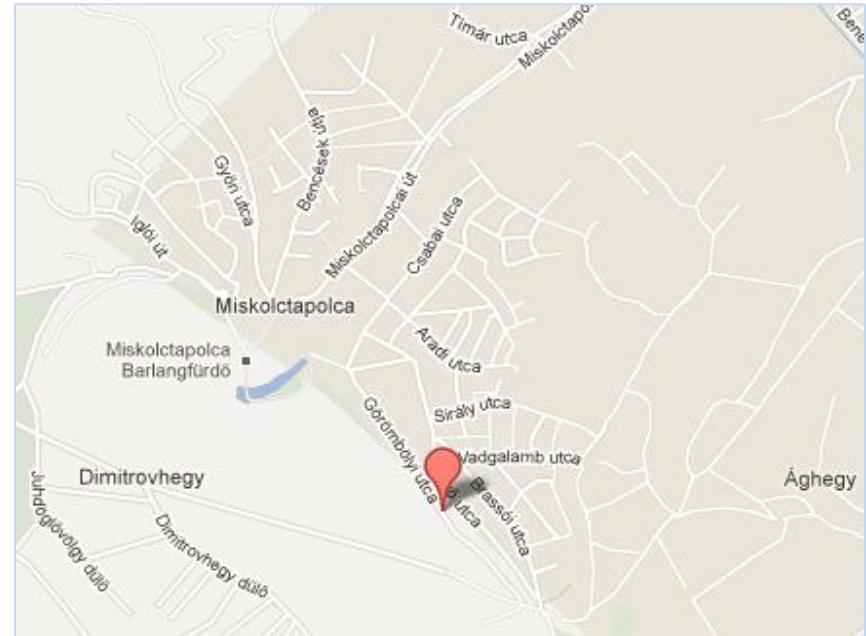
A konferencia funkció bővítésével, illetve azzal, hogy az épület fűthető nagy mértékben versenyelőnyben van a szomszédos kínálattal szemben. Érdemes lenne azokra az időszakokra koncentrálni, amikor ezek a műszaki paraméterek közvetlen versenyelőnyt jelentenek.

# Balatonszemes jellemző képek





# MISKOLCTAPOLCA



Görömbölyi utca 65.

# Miskolctapolca ingatlan és jogi adatok

## Ingatlan alapadatai

Cím, Hrsz	3519 Miskolc II. kerület Tapolca Görömbölyi u. 65. HRSZ: 46154
Ingatlan jellege	Üdülő
Telek terület	754 m <sup>2</sup>
Felépítmény terület*	300 m <sup>2</sup>
Kapacitás (szobaszám)	8 szoba, 24 ágy

## Jogi adatok

Művelési ág, teher (tul. lap)	Kivett hétvégi ház, udvar
Ingatlanra vonatkozó üzemeltetési szerződés (kivonat)	2015.12.31-ig üzemeltetési szerződés Koronkai Zoltánnal
Beépítettség	A telek területe beépített. Telken belüli parkolás korlátozott.

\* A felépítmény területi adatai az átadott dokumentációkból vettük át

# Miskolctapolca műszaki adatok

Általános leírás,  
műszaki állapot

Az épület szabadon álló elhelyezkedésű, földszint, emelet és tetőtér beépítésű. Az üdülő funkciónak kialakítva 8 szoba áll a vendégek rendelkezésére a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségekkel. A szobákban kézmosási lehetőség van csak. WC és fürdési lehetőség a folyosón közös használattal megoldott. Az épület általános műszaki tartalma kielégítő úgy esztétikailag, mint funkcionálisan elavult.

Közművek

Az épület teljesen közművesített (víz, csatorna, áram, gáz). A jelenlegi használathoz a rendelkezésre álló kapacitások elegendőek.

Gépészet  
Elektromos hálózat

A fűtést a földszinten található, kissé elavult, gázkazán biztosítja radiátoros hőleadókkal. A meleg víz biztosítása helyileg történik. A vizesblokkok állapota használható, esztétikája hagy maga után kívánni valót. Az egyes szinteken külön konyha helyiségek vannak kialakítva.

Az elektromos hálózat MSZ szerint szerelve. Funkcionálisan jól működik, a szerelvények esztétikailag elavultak.

Befejező munkák

Az épület nyílászárói fa szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Állapotuk elfogadható. Burkolatok a szobákban és a társalgóban parketta, egyéb helyeken kerámia burkolat. A burkolatok általános állapota elfogadható, esztétikailag elavult. A belső falak festettek. Belső nyílászárók fából készültek, mázoltak.



# Miskolctapolca környezet

Beépítettség  
(környezethasználat módja)

Az épületet a korábbi tulajdonos is vállalati üdülőként használta, habár a tulajdoni lapon kivett hétvégi ház, udvar funkció szerepel., amit majd érdemes valamikor átminősíttetni. Az épület szabadon álló elhelyezkedésű körbe fákkal és némi pihenésre használható szabad telekterülettel. A közvetlen hasonló típusú üdülőházak, panziók találhatóak, nagy részük eladásra felkínálva.

Megközelíthetőség

Az üdülő autóval az M3-as autópályáról leágazva körülbelül 20 perc alatt érhető el. Miskolctapolca központi részétől jó 15-20 perces séta. Tömegközlekedéssel Miskolctapolcáig lehet busszal eljutni.

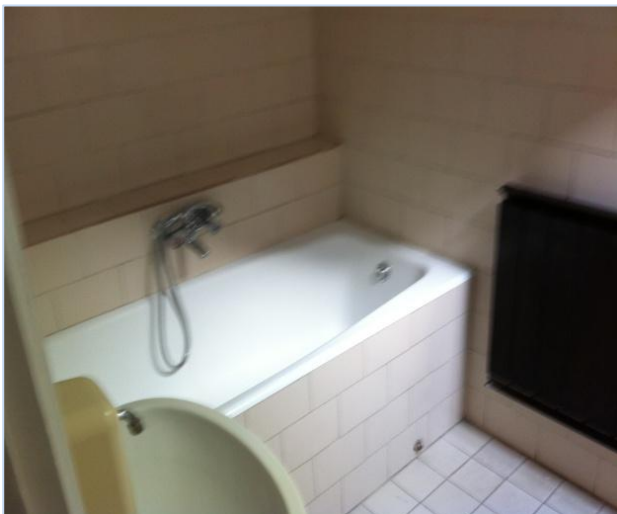
Egyedi adottságok  
(pl. balatoni strand, panoráma)

Az épület szobáihoz a folyosón közös használatú WC és fürdő tartozik, amit a jelenlegi üdülő közönség nem preferál. Némi felárral a szomszédban saját fürdős szobát tudnak kapni. Az ingatlan a központtól viszonylag távol esik, ami szintén csökkenti a versenyképességét. Panorámával nem rendelkezik, viszont környezete rendezett, pihenésre kimondottan alkalmas.

Versenytársak a helyi piacon

Az üdülő közvetlen környezetében számtalan hasonló jellegű panzió található, melyekből sokat nem üzemeltetnek és eladásra kínálnak, ami talán átmenetileg csökkenti a konkurenciát, de közép távon mindenképpen számolni kell velük. Jelenleg az elérhető ár 2.500,- Ft/éjszaka/fő.

# Miskolctapolca jellemző képek



# Ingatlanok összesített adatai

- Összes telekterület: 7 270 m<sup>2</sup>
- Összes hasznos épület-terület: 3 135 m<sup>2</sup>
- Összes szobaszám: 61
- Összes férőhely: 191
- Összesen kihasználható vendégéjszaka: 31 650

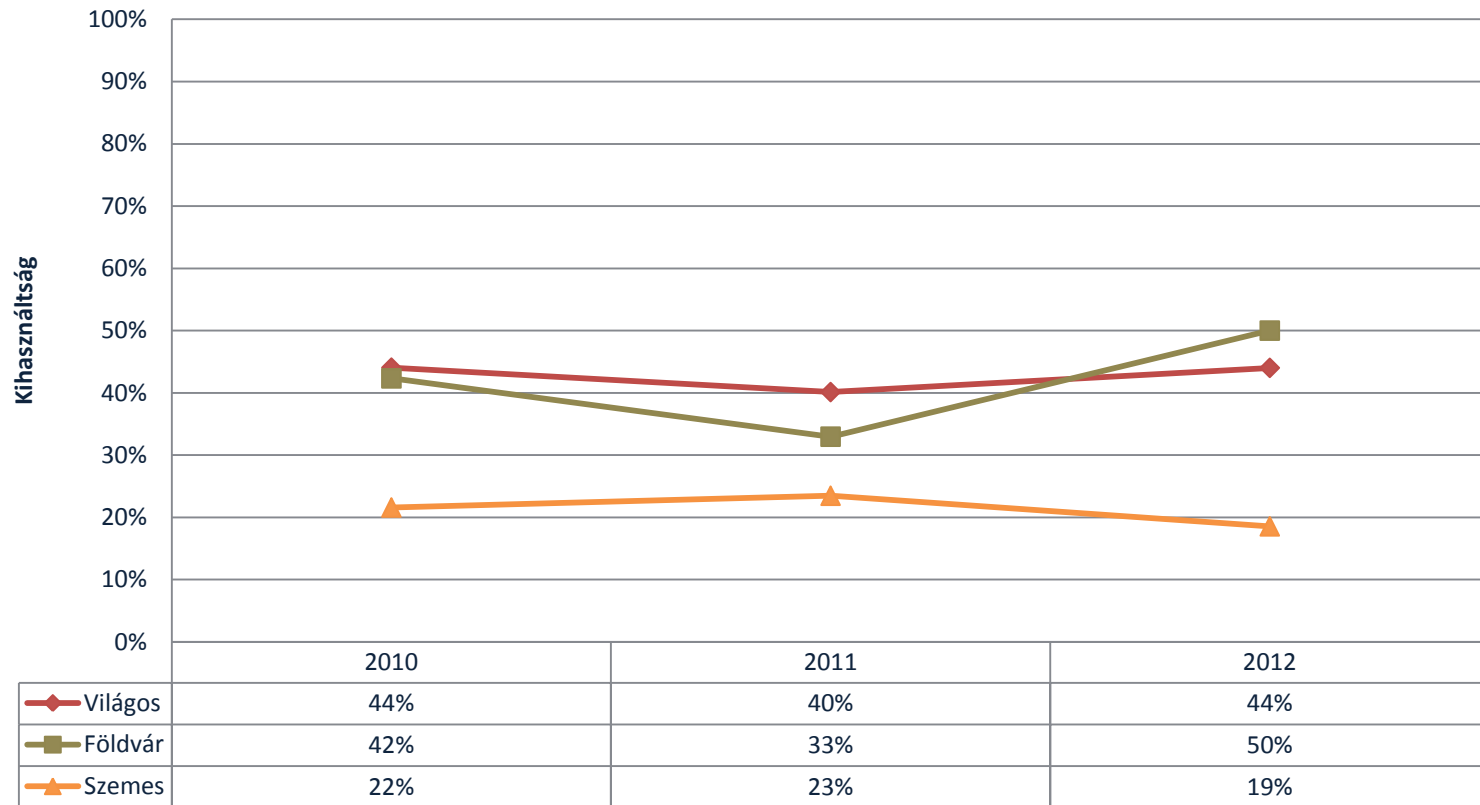
# Elemzések

# Portfólióval szemben támasztott igények

- Az üdülő-portfólió – figyelembe véve a szezonális nyitva-tartást – összesen mintegy 31 ezer vendégéjszakát képes kiszolgálni. A tényleges kihasználtság ennek 36 százaléka (ld. következő lapokon).
- Az átlagos tartózkodási idő – igazodva a „turnus-rendszerhez” 5,21 nap. (ld. következő lapokon).
- A tagság - ennek ellenére - igényli az üdülési lehetőséget. Tényadatunk csak Balatonvilágosra vonatkozóan van, ott jelenleg az üdülők túlnyomó része VDSZ tag.
- A VDSZ képzési központjának megtartása távlatilag is szükséges.

# Kihasználtsági grafikon I.\*

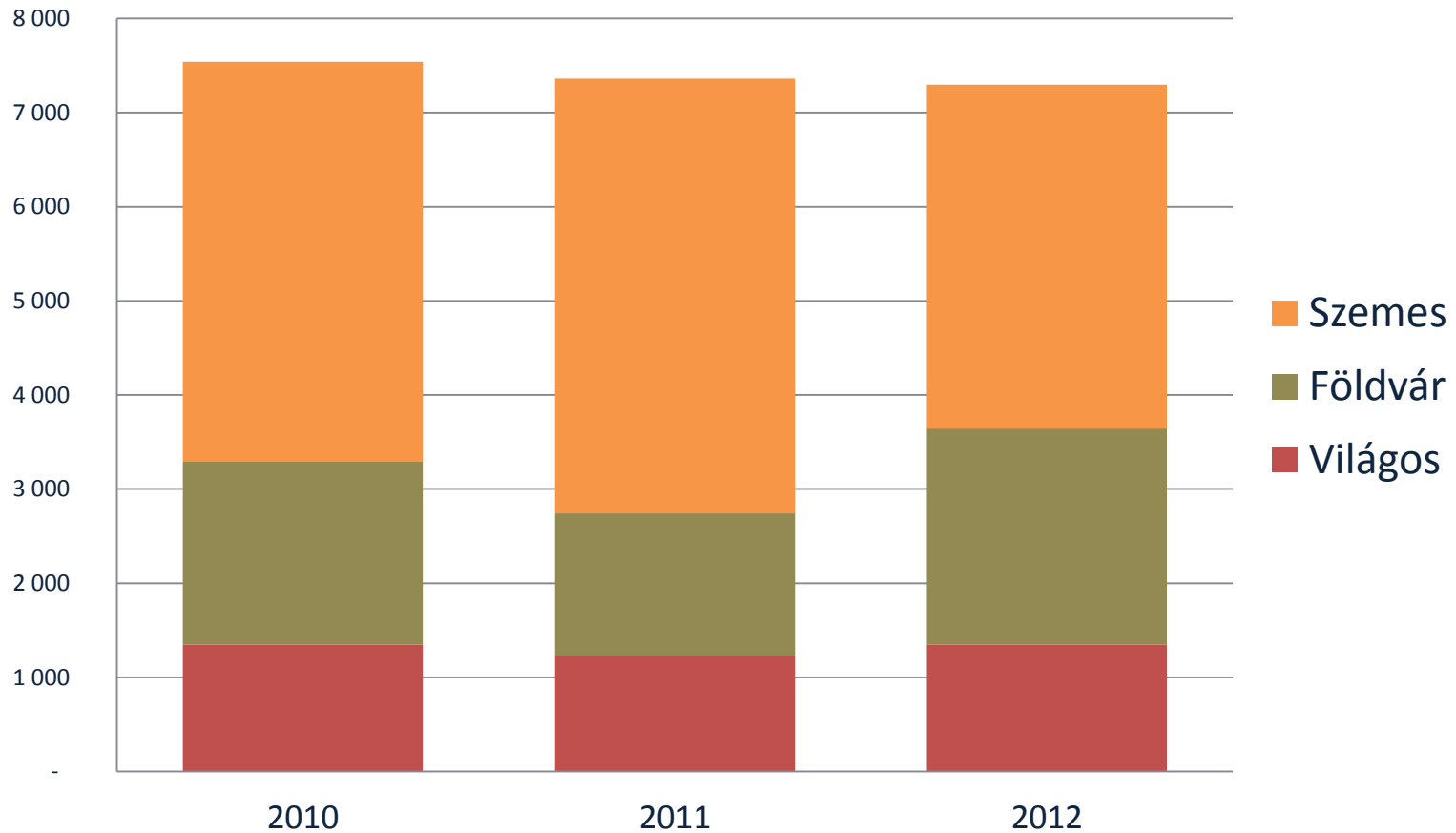
Kihasználtságok alakulása üdülőként  
(Az üdülési szezonra vetítve.)



\*Megjegyzés: Balatonföldvára 2012-re becslés

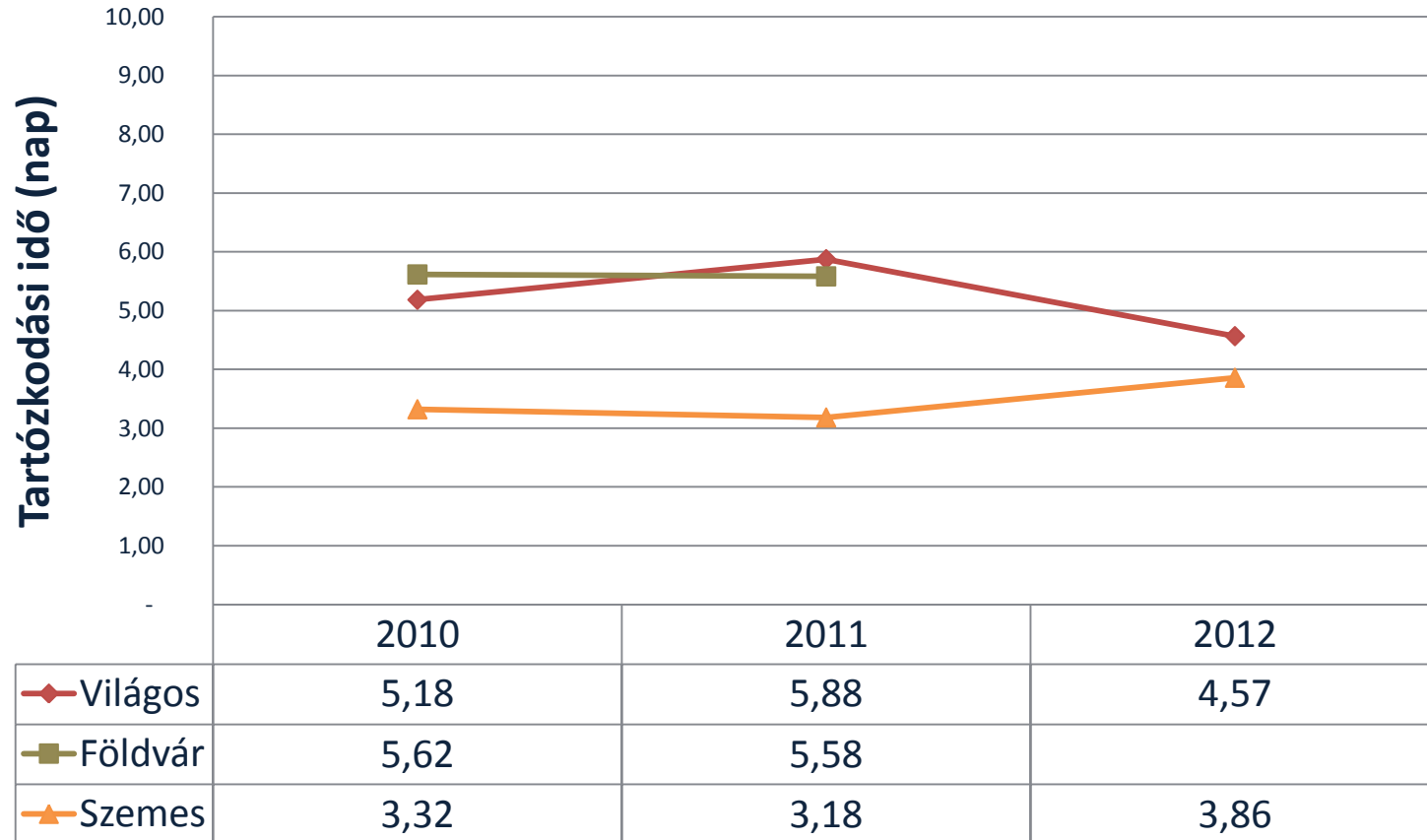
# Kihasználtsági grafikon II.

## Eltöltött vendégéjszakák alakulása



# Tartózkodási idő grafikon\*

## Átlagos tartózkodási idő üdülőként



\*Megjegyzés: Balatonföldvára 2012-re nincsen adat



# A hasznosítás korlátai

- Miskolc-Tapolca értékesíthetősége korlátozott, amennyiben a 2014-ig történő elidegenítése esetében az eredeti (általunk nem ismert) vételár 25 %-át az eladónak meg kell fizetni.
- Miskolc-Tapolca üzemeltetési szerződése (ingatlan-nyilvántartáson kívül) elővásárlási és előbérleti jogot enged a jelenlegi üzemeltetőnek. A határozott idejű, 2015. december 31-ig tartó megbízási szerződés egyebekben elidegenítés esetén 90 napra felmondható.
- Balatonföldvár üzemeltetési szerződése szintén 2015-ig határozott időre szól, az üzemeltető (ingatlan-nyilvántartáson kívül) elővásárlási és előbérleti jogával. Az ingatlan elidegenítése esetén az üzemeltető jogosult beruházásai 50 százalékanak megtérítésére, valamint fájdalomdíjra. A fizetendő összegek nem ellenőrizhetőek.
- További, hasznosítási korlátról nem szereztünk tudomást (jogsabályi, piaci körülményeken túlmutató korlát).

# A piac elemzése - Balaton

- A balatoni turizmus fellendítésére állami és magánszervezetek is komoly erőfeszítéseket tettek az elmúlt években (pl. Balatoni Fejlesztési Tanács, SCD). Tevékenységük érdemben nem változtatta meg az évtizedek alatt kialakult helyzetet, amelyet a gazdasági válság csak tovább rontott.
- A folyamatosan rövidülő balatoni idény (mintegy 6 hét), a szállások és szolgáltatások romló színvonala, egyúttal a fizetőképes kereslet fogyása középtávon is determinálja a Balaton, mint turisztikai desztináció sorsát.
- Ezekből következően az ingatlanpiacon állandó és jelentős túlkínálat uralkodik. Egyes részpiacokon és szegmensekben (vízparti üdülők, apartmanok, 15 mFt-nál olcsóbb családi nyaralók) működik a piac, általánosságban azonban a balatoni ingatlankereskedelem „befagyott”.
- A közösségi üdülők értékesítése a túlkínálat és a kereslet teljes hiánya miatt gyakorlatilag lehetetlen.
- Középtávon a fentiekben változás nem várható.

# A piac elemzése - Miskolc-Tapolca

- Az ország korábban általánosan elfogadott üdülőhelyeinek nagy részét mára csak a lokális kereslet jellemzi.
- Miskolc-Tapolcán a meglévő vállalati üdülői al-piac az elhúzódó gazdasági válság miatt, kereslet hiányában mozdulatlan.
- A közösségi üdülők értékesítése a túlkínálat és a kereslet teljes hiánya miatt gyakorlatilag lehetetlen. (Csak az utcában több, mint 5 hasonló ingatlant kínálnak eladásra.)
- Középtávon a fentiekben változás nem várható.

# Bevételek elemzése

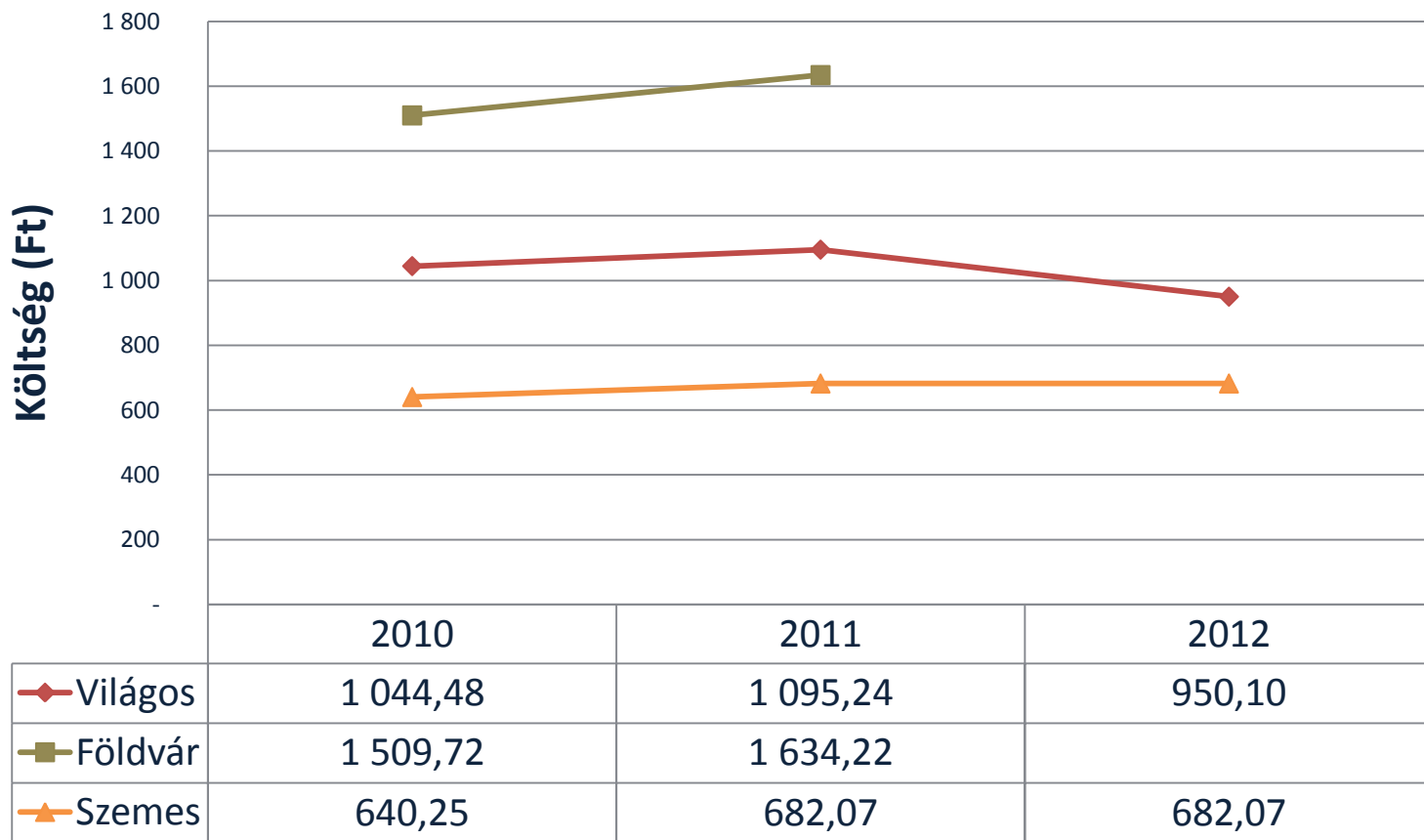
- Árazási politika
  - A jelenleg alkalmazott árak Balatonvilágoson és Balatonszemesen a piaci árak alatt maradnak mintegy 15-20 %-al.
  - Balatonföldváron és Miskolc-Tapolcán az üzemeltető a piacon elérhető árszintet alkalmazza.
- Az egyes üdülőknél figyelembe kell venni a lehetséges üzemeltetési szezont is.
  - Balatonvilágos és Balatonföldvár esetében június – augusztus
  - Balatonszemes esetében március – október
  - Miskolc-Tapolca esetében május-szeptember
- Figyelembe véve ezen szezonoikat, a tényleges kihasználtság a piaci átlag alatt marad (csak a VDSZ által üzemeltetett időszakra vonatkozó adatok alapján).
- A számításainknál alkalmazott bevételek
  - A jelenlegi helyzetben az árlista szerinti, súlyozott árak és jelenlegi kihasználtságok
  - A piaci helyzetre a jelen átlagos piaci árak és kihasználtságok

# Költségstruktúra

- Közművek ismert költségei
  - Víz, csatorna
  - Energia (elektromos áram és gáz)
  - Szemétszállítás, egyéb szerződött
- Általunk becsült költségek
  - Munkavállalók
  - Anyagköltség
  - Biztosítás
- Rejtett és várható költségek
  - Felújítás, haváriák elhárítása
  - Ingatlanadó, helyi adó
  - A központ személyi és anyagi kiadásai (adminisztráció, jogi közreműködés, stb.)
- Míg az első két kategória számszerűsíthető, a harmadik kategóriában az ingatlan tulajdonlásának költségei – azok halasztása, vagy máshol elszámolása miatt – nem közvetlenül jelentkeznek.

# Fajlagos költségek grafikon\*

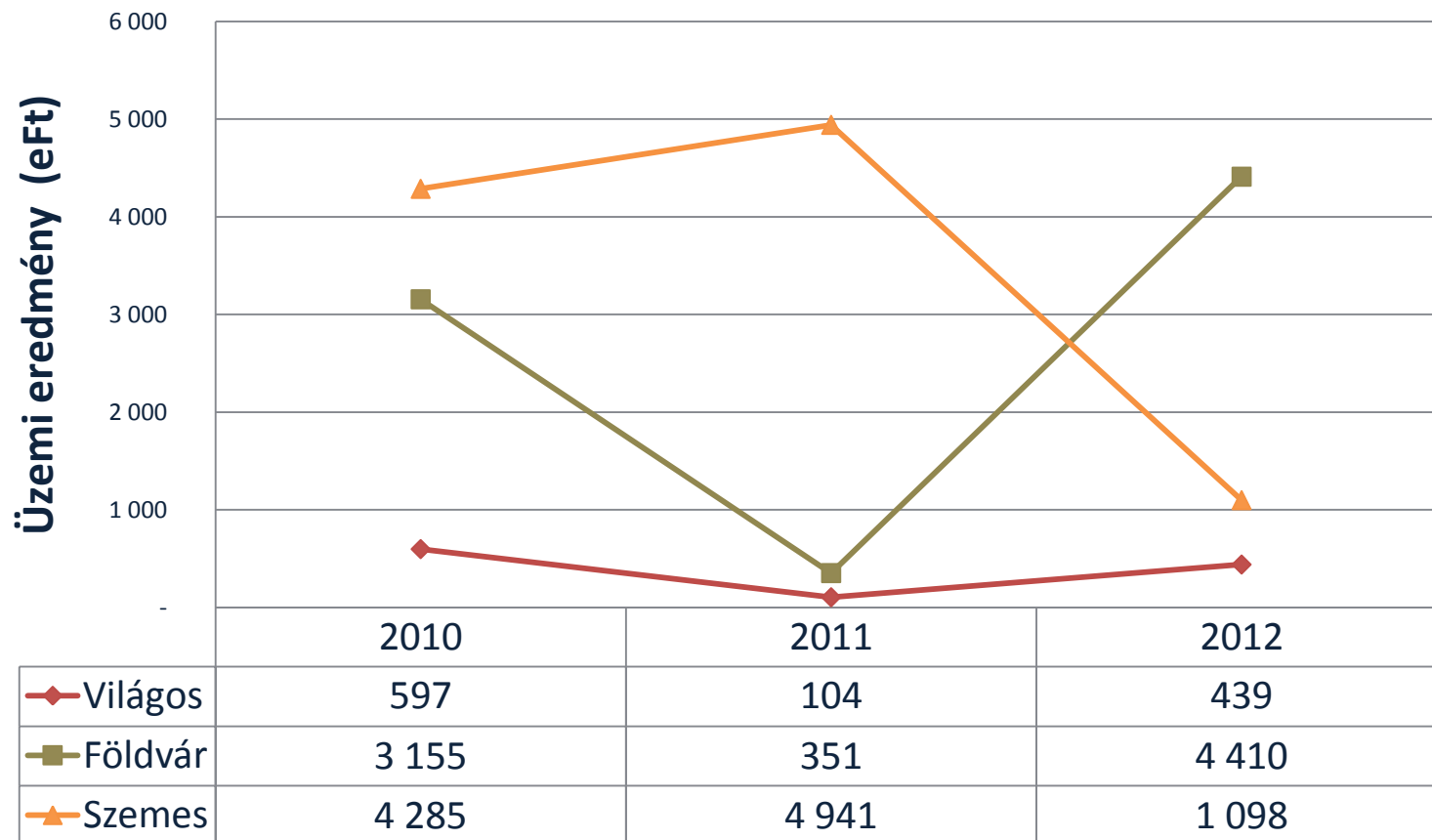
Fajlagos költség lehetséges vendégéjszakánként



\*Megjegyzés: Balatonföldvára 2012-re nincsen adat

# Üzemi eredmények grafikon\*

## Üzemi eredmény alakulása



\*Megjegyzés: Balatonföldvára 2012-re kihasználtsági becslés alapján

# Külső források bevonásának lehetősége

- Turisztikai célú fejlesztéshez
  - EU, GOP és regionális támogatási lehetőségek
  - A támogatási ablakok folyamatosan változnak
  - Várható, hogy a közösségi források felhasználásának kormányzati felgyorsításával több jogcímen is lesz pályázati lehetőség
- Energetikai korszerűsítés
  - Jelenleg az energetika-hatékonyság növelésére kiírt pályázat lezárult, de
  - A közeljövőben ismét várható ilyen forrás hozzáférhetősége
- Társbefektetők vagy szponzorok bevonása
  - Üdülési csomagok, kontingensek értékesítése társszervezeteknek



# Egyedi ingatlanok érték-elemzésének elvei

- A feladat meghatározás szerint jelen anyagunkban ingatlan-értékelést nem készítünk.
- Táblázatunkban (amelyet a függelékben csatolunk) a jelenlegi hozamból tőkeértéket számolunk. A tőkésítési kamatlábat 8,5 %-ban vettük fel.
- Indikációt adunk az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítása mellett annak piaci értékére.
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás körüli érték-tartomány segít elhelyezni az ingatlant egy érték-térképen, de semmiképpen sem tekinthető az ingatlan piaci értékének vagy egy jelenlegi értékesítési kampányban elérhető árnak!

# Ingatlanok érték-elemzése: Balatonvilágos

- Az ingatlan a jelen hasznosítás szerint vélhetően éppen pozitív üzemi eredményt mutat, a rejtett költségekkel korigálva veszteséget termel.
- Ennek megfelelően a közvetlen tőkeértéke jelképes.
- Az ingatlan alternatív hasznosítása egy apartman-ház céljára való átépítés, és annak lakásonként való értékesítése.
- Tekintettel a kedvező elhelyezkedésre, valószínűsíthető, hogy egy fejlesztő az ingatlan ilyen hasznosításhoz tartozó maradványértékét hajlandó megfizetni.
- Így indikációnk az ingatlan jelenlegi érték-alakulására 30 mFt körüli.

# Ingatlanok érték-elemzése: Balatonföldvár

- Az ingatlan a kiszervezés előtti hasznosítás szerint éppen pozitív üzemi eredményt mutat, a rejtett költségekkel korrigálva veszteséget termelt.
- A 2011-es év üzleti eredménye – nem ismert ok miatt – a trendek alatt maradt.
- Ennek megfelelően az ingatlan közvetlen tőkeértéke jelképes.
- Az ingatlan alternatív hasznosítása a külső üzemeltető bevonása, a szálláshelyek piaci feltételek mellett való értékesítése.
- 2012-re (az idényre) átlagos piaci kihasználtságot feltételeztünk.
- Így indikációnk az ingatlan jelenlegi érték-alakulására 50 mFt körüli.

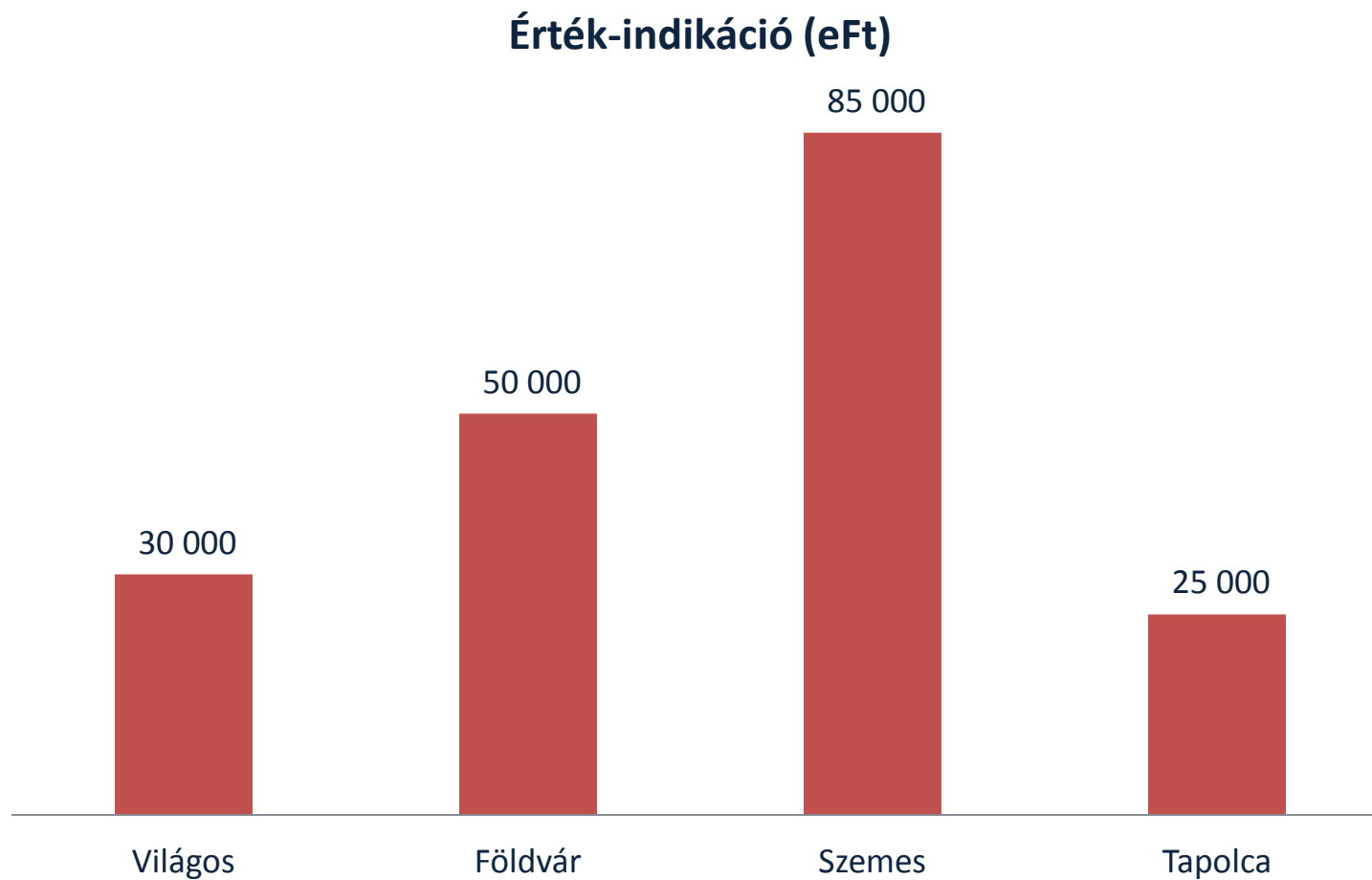
# Ingatlanok érték-elemzése: Balatonszemes

- Az ingatlan kihasználtsága csökkenő tendenciát mutat.
- Az ingatlan fajlagos üzemi költsége jelentősen kedvezőbb, mint a másik két balatoni üdülőé.
- Bár az üzemi eredmények az előző két üdülőnél fajlagosan jobb eredményt mutatnak, még így is csak jelképes a közvetlen tőkeérték.
- Az ingatlan alternatív hasznosítása az értékesítés intenzifikálása, az árak kismértékű emelése, a kihasználtság növelése (a jelenlegi szint mintegy 50 százalékkal való megemelése reális célkitűzés lehet). Ennek érdekében egy szakképzett értékesítő vagy szállodavezető bevonása szükséges, a költségek emelkedésével.
- Így indikációnk az ingatlan jelenlegi érték-alakulására 85 mFt körüli.

# Ingatlanok érték-elemzése: Miskolctapolca

- Tényadatokkal, kihasználtsági mutatókkal erre az üdülőre nem rendelkezünk.
- A lokális piacon jelentős a túlkínálat.
- Indikációnk piaci tapasztalataink alapján az ingatlan jelenlegi érték-alakulására 25 mFt körüli.

# Ingatlanok érték-elemzése: Érték-indikációk



# Javaslatok

# „A” Javaslát: a teljes portfólió együttes és azonnali értékesítése

- A javaslat előnyei
  - A tényleges és rejtett költségek eliminálása.
  - Az ingatlanokban rejlő kockázati források gyökeres megszüntetése.
  - A vagyon jelenlegi értékének realizálása és más befektetési forma számára való felszabadítása.
- A javaslat hátrányai
  - A nyilvántartási értékhez képest rendkívül alacsony árak realizálása.
  - Elhúzódó, és várhatóan részben eredménytelen értékesítési folyamat.
  - A VDSZ ingatlanhasználati igényeinek (oktatás, üdülés) egyéb forrásból való megszerzésének szükségessége.
  - A meglévő szerződéskötési korlátok anyagi következményei.



# „B” Javaslát: üzemeltetési szerződés kötése a teljes portfólióra

- A javaslat előnyei
  - A tényleges és rejtett költségek áthárítása.
  - Az üzemeltetési szerződésben a VDSZ ingatlan-használati igényei ki-, illetve leköthetőek.
- A javaslat hátrányai
  - A partnerektől nem várhatóak/kaphatóak hosszú távú garanciák.
  - A monitoring, az ellenőrzés és az egyéb „rejtett” költségek felmerülése.
  - Az ingatlantulajdonlásban lévő kockázatok viselése.
  - A vagyon leértékelődése nem megállítható.

# „C” Javaslat: Az ingatlanok adottságaihoz igazodó „vegyes” modell

- Koncepció:
  - Általában a portfólió üzemeltetésének racionalizálása a szerződések felülvizsgálatával, költségek csökkentésével.
  - A **balatonszemesi** ingatlan megtartása, fejlesztése. Az épület energetikai korszerűsítése közösségi források bevonásával, egyúttal használatának intenzifikálása szolgáltatások szélesítésével és a marketing eszközeinek bevonásával (honlap, utazási irodák sikerdíjas konstrukciója, stb.)
  - A **balatonvilágosi** üdülőingatlan értékesítésének előkészítése apartman-ház fejlesztése céljára. (Addig is a jelenlegi formában való üzemeltetése.)
  - A **miskolctapolcai** ingatlan szerződésének újratárgyalása, pontosítása, az értéknövelő beruházások kikényszerítése.
  - A **balatonföldvári** ingatlan szerződésének meghosszabbítása, egyúttal újratárgyalása, pontosítása, az értéknövelő beruházások kikényszerítése.

# „C” Javaslát: Az ingatlanok adottságaihoz igazodó „vegyes” modell

- A javaslat előnyei
  - A VDSZ igényeinek egy ingatlanra (Balatonszemes) való koncentrálása.
  - A költségcsökkentésben rejlő volumen-hatás érvényesíthetősége.
  - A legalacsonyabb eredmény-képző képességgel rendelkező balatonvilágosi ingatlan értékének realizálása.
- A javaslat hátrányai
  - Jelentős egyszeri központi erőforrás-igény a célok eléréséhez.

# Döntési előterjesztés

- **Véleményünk szerint a piaci lehetőségekhez, az ingatlanokhoz és azok adottságaihoz, valamint a VDSZ ingatlanhasználati igényeihez a „C”, vegyes megoldás illeszkedik leginkább.**
- Ezzel biztosítható forrás egyéb tevékenységekhez (értékesítésből és a folyamatos üzemeltetési eredményből).
- Biztosítható az üdülési és a képzési igények koncentrált kielégítése Balatonszemesen.
- A szemesi ingatlan közösségi forrásokból való felújításával mód nyílik a hatékony és egész éves üzemeltetésre, miközben
- különböző marketing-eszközökkel megtámogatva a piaci hasznosítást (konferenciák, családi rendezvények, üdülés) az üzemi eredmény folyamatos bevétellel hozzájárul a VDSZ költség-gazdálkodásához.
- A két megkötött üzemeltetési szerződés újratárgyalásával, pontosításával elérhető, hogy – míg kártérítés fizetése nem merül fel – kikényszeríthető az ingatlanok fenntartása, állagmegóvása, így hosszú távon nem történik vagyonvesztés. Egyúttal célszerűnek tartjuk az eladási lehetőség fájdalomdíj nélküli biztosítását az üzemeltetési szerződésben szerepeltetni.
- A teljes portfóliót egyben kezelve, az energia-beszerezésnél és általában az üzemeltetésnél a volumen-hatás miatt – megfelelő partnerek bevonásával – megtakarításokat lehet elérni.

# További lépések a döntés után (a „C” javaslat elfogadását feltételezve)

- Ajánlatok beszerzése az energia- és üzemeltetési költségek csökkentése érdekében.
- Apartman-ház koncepció előkészítése (konceptióterv felújítása) a balatonvilágosi ingatlanra vonatkozóan.
- Értékesítési előkészítése a balatonvilágosi ingatlanra vonatkozóan (partnerek felkutatása, értékesítői ajánlatok bekérése).
- Balatonszemesi szálloda értékesítésének javítására felkészült szakember (szállodavezető) bevonása.
- Közösségi források feltárása, balatonszemesi ingatlan energetikai korszerűsítésének előkészítése (projekt management szerződés keretében).
- A meglévő üzemeltetési szerződések pontosítása (újrátárgyalása), elsősorban az értékőrzés feladatának tervezhetősége és számon-kérhetősége érdekében.

# Függelék

# Számítások - Balatonvilágos

<b>Költségek</b>		<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Közüzemi költségek				
Víz		149 477,00	116 281,00	96 203,00
Csatorna		218 523,00	160 532,00	141 438,00
Villany		373 242,00	645 156,00	257 775,00
Gáz				
Szemét		68 175,00	70 038,00	71 984,00
Telekom		86 681,00	59 424,00	39 902,00
Egyéb				
Közüzemi költségek összesen		896 098,00	1 051 431,00	607 302,00
Munkavállalók költsége (feltételezés)		1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Anyagköltség (feltételezés)		500 000,00	500 000,00	500 000,00
Biztosítás (feltételezés)		300 000,00	300 000,00	300 000,00
Összes üzemi költség		3 196 098,00	3 351 431,00	2 907 302,00
Szobaszám	10			
Kapacitás (fő)	34			
Egy szobára jutó fajlagos költség		319 609,80	335 143,10	290 730,20
Egy lehetséges vendégéjszakára jutó fajlagos költség		1 044,48	1 095,24	950,10
<b>Bevételek</b>				
Vendégek száma		260	209	295
Vendégéjszakák száma		1348	1228	1347
Átlagos tartózkodási idő		5,18	5,88	4,57
Lehetséges vendégéjszaka (jún-aug)		3060	3060	3060
Kihasználtság		44%	40%	44%
Árbevétel (VDSZ listaárak súlyozva)	2814	3 793 272	3 455 592	3 790 458
Üzemi eredmény (rejtett költségek nélkül)		597 174	104 161	439 027
Tőkeérték jelen hasznosítás mellett (áfa-val)				5 165 024
Apartmanként hasznosítva érték-indikáció				
Létesíthető apartmanok száma	17			
Értékesítési ár/apartman (eFt)	7 500			
Összes árbevétel (eFt)	127 500			
Bekerülési költség (eFt)	95 000			
Maradványérték (eFt)	32 500			
Elérhető legmagasabb érték				32 500 000



# Számítások - Balatonföldvár

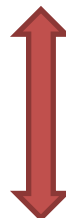
		2010	2011	2012
<b>Költségek</b>				
Közüzemi költségek				
Víz		210 000,00	138 631,00	7 112,00
Csatorna		304 542,00	190 997,00	7 557,00
Villany		750 649,00	610 819,00	70 839,00
Gáz		742 954,00	1 519 514,00	629 058,00
Szemét		104 719,00	94 509,00	30 690,00
Telekom		338 638,00	468 520,00	84 285,00
Egyéb		178 096,00	178 096,00	178 096,00
		2 629 598,00	3 201 086,00	1 007 637,00
Munkavállalók költsége (feltételezés)		3 000 000,00	3 000 000,00	
Anyagköltség (feltételezés)		800 000,00	800 000,00	
Biztosítás (feltételezés)		500 000,00	500 000,00	
Összes üzemi költség		6 929 598,00	7 501 086,00	1 007 637,00
Szobaszám	18			
Kapacitás (fő)	51			
Egy szobára jutó fajlagos költség		384 977,67	416 727,00	55 979,83
Egy lehetséges vendégéjszakára jutó fajlagos költség		1 509,72	1 634,22	219,53
<b>Bevételek</b>				
Vendégek száma		346	271	n/a
Vendégéjszakák száma		1943	1513	2295
Átlagos tartózkodási idő		5,62	5,58	
Lehetséges vendégéjszaka (jún-aug)		4590	4590	4590
Kihasználtság		42%	33%	50%
Árbevétel (listaárak súlyozva)	5190	10 084 170	7 852 470	11 911 050
Üzemi eredmény (rejtett költségek nélkül)		3 154 572	351 384	4 409 964
Tőkeérték jelen hasznosítás mellett (áfa-val)			4 133 929	
Tőkeérték piaci hasznosítás mellett (áfa-val)				51 881 929





# Számítások - Balatonszemes

	2010	2011	2012
<b>Költségek</b>			
Közüzemi költségek			
Víz	267 040,00	365 281,00	252 715,00
Csatorna	360 388,00	334 405,00	373 909,00
Villany	2 046 813,00	1 234 707,00	716 295,00
Gáz	568 056,00	1 999 288,00	744 035,00
Szemét	347 544,00	334 405,00	282 911,00
Telekom	203 426,00	348 258,00	213 890,00
Egyéb	106 776,00	106 776,00	106 776,00
Közüzemi költségek összesen	3 900 043,00	4 723 120,00	2 690 531,00
Munkavállalók költsége (feltételezés)	5 600 000,00	5 600 000,00	5 600 000,00
Anyagköltség (feltételezés)	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
Biztosítás (feltételezés)	600 000,00	600 000,00	600 000,00
Összes üzemi költség	12 600 043,00	13 423 120,00	11 390 531,00
Szobaszám	25		
Kapacitás (fő)	82		
Egy szobára jutó fajlagos költség	504 001,72	536 924,80	455 621,24
Egy lehetséges vendégéjszakára jutó fajlagos költség	640,25	682,07	682,07
<b>Bevételek</b>			
Vendégek száma	1279	1452	947
Vendégéjszakák száma	4249	4621	3654
Átlagos tartózkodási idő	3,32	3,18	3,86
Lehetséges vendégéjszaka (márc-okt)	19680	19680	19680
Kihasználtság	22%	23%	19%
Árbevétel (VDSZ listaárak súlyozva)	3974 16 885 526,00	18 363 854,00	14 520 996,00
Üzemi eredmény (rejtett költségek nélkül)	4 285 483,00	4 940 734,00	1 097 876,00
Tőkeérték jelen hasznosítás mellett (áfa-val)		12 916 188,24	
<b>Piaci üzemeltetés mellett</b>			
Módosított költségek			19 423 120,00
Kihasználtság (a szezonot figyelembe véve)			30%
Árbevétel piaci ár	4500		26 568 000,00
Üzemi eredmény (rejtett költségek nélkül)			7 144 880,00
Tőkeérték jelen hasznosítás mellett (áfa-val)		84 057 411,76	



# Tulajdoni lapok – Balatonvilágos

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Balatonvilágos Községi Földhivatal Balatonvilágos 8230 Balatonvilágos, Felső közs. 2.		Oldal: 1/2
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b>		
Megnevelés száma: 30005/44100/2012		
2012.10.10		
Szektor : 43		
<b>BALATONVILÁGOS</b>		
Beltartó: 1210 helyrajzi szám		
EVI BALATONVILÁGOS Belső ok 10.		
<b>HIRESZ</b>		
1. Az ingatlan adatai: alcsatlakozó adatok		
szóval: Agr./kivett megnevezés/	min.o	terület kat.b.jöv. alc.ingatlan adatok ha/m <sup>2</sup> k.fáll. kat.jöv. ha/m <sup>2</sup> k.fáll.
Kivett földhivatali, adósz.: 0		
<b>HIRESZ</b>		
1. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 6225/1949.09.01		
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/2 4261/1948.06.07		
jogcím: - tulajdoni hányad: 1/2 6225/1949.09.01		
jogtul.: tulajdonos		
név: MÁRKOS VILGYPARI, ENERGIAPARI ÉS ROKN SZAKMÁKBAN DOKTOROS SZAKSZERVIZSEI SZÜV.		
cím: BODAPÉST Bencsúr utca 45.		
<b>HIRESZ</b>		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 32229/1996.02.14		
Vételi jog 1996.07.22-ig		
1222/1729-át részben 1996. június 22-től.		
jogtul.: -		
név: SZEREL		
cím: -		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 32229/1996.02.14		
Vételi jog 1996.07.22-ig		
476/1728-át részben 1996. június 22-től.		
jogtul.: -		
név: MUNKÁSTANÁCSOK		
cím: -		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 32229/1996.02.14		
Vételi jog 1996.07.22-ig		
29/1729-át részben 1996. június 22-től.		
jogtul.: -		
név: DOKUZ		
cím: -		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 31375/2002.01.23		
Elővásárlási jog		
A 2003. évi CXII. törvény 20. par. /4./ bekezdése alapján.		
jogtul.: -		
név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉGI ÖKONOMIAI SZERVEZET 15426864		
cím: BALATONVILÁGOS Csók István sétány 39.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Balatonvilágos Községi Földhivatal Balatonvilágos 8230 Balatonvilágos, Felső közs. 2.		Oldal: 2/2
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b>		
Megnevelés száma: 30005/44100/2012		
2012.10.10		
Szektor : 43		
<b>BALATONVILÁGOS</b>		
Beltartó: 1210 helyrajzi szám		
Folytatás a előző lapon		
<b>HIRESZ</b>		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 31375/2002.01.23		
Vételi jog 1996.07.22-ig		
1222/1729-át részben 1996. június 22-től.		
jogtul.: -		
név: SZEREL		
cím: -		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 40112/2008.11.19		
Vételi jog 1996.07.22-ig		
476/1728-át részben 1996. június 22-től.		
jogtul.: -		
név: MUNKÁSTANÁCSOK		
cím: -		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 40112/2008.11.19		
Vételi jog 1996.07.22-ig		
29/1729-át részben 1996. június 22-től.		
jogtul.: -		
név: DOKUZ		
cím: -		
A bejegyző határozat, érvényesítési idő: 31375/2002.01.23		
Elővásárlási jog		
A 2003. évi CXII. törvény 20. par. /4./ bekezdése alapján.		
jogtul.: -		
név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉGI ÖKONOMIAI SZERVEZET 15426864		
cím: BALATONVILÁGOS Csók István sétány 39.		
<b>TULAJDONI LAP VÉGE</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# Tulajdoni lapok – Balatonföldvár

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Községi Földhivatali Szűfők Szűfők 8600 Kálmán Imre utca 4.</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/2</p> <p style="text-align: center;"><b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b> Megnevelés száma: 30005/48815/2012 2012.10.10</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 48</p> <p><b>BALATONFÖLDVÁR</b> helyrajzi szám: 1727 helyrajzi szám</p> <p>8621 BALATONFÖLDVÁR Földhivatali iroda 14.</p> <hr/> <p><b>I R E S Z</b></p> <p>1. Az ingatlan adatai:                  alkatrészes adatok terület: kat.h.jöv. alkatrészes adatok                  művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha.m2 k.fáll. bef. kat.jöv ha.m2 k.fáll.</p> <hr/> <p>- Kivett földterület, utca: 0 2611 0/00</p> <hr/> <p><b>B E R E S Z</b></p> <p>☛ tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 36779/1994.07.20                  bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 33272/1993.06.09</p> <p>jogelnő átalakulás tulajdoni hányad: 0/1 20315/1992.10.21 területi határozat: 36779/1994.07.20                  jogelnő átalakulás tulajdoni hányad: 0/1 33272/1993.06.09</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név: NEMETI ÖDÖNÉ RT.                  cím: 1069 BUDAPEST VI. KER. Dózsa Gy. u. 34/A</p> <p>☛ tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 30829/1995.01.25                  bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 36779/1994.07.20</p> <p>jogelnő átalakulás tulajdoni hányad: 0/1 20315/1992.10.21 területi határozat: 30829/1995.01.25                  jogelnő átalakulás tulajdoni hányad: 0/1 33272/1993.06.09                  jogelnő kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 36779/1994.07.20</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név: MÁTYÁS NEMETI ÖDÖNÉ ALAPITVÁNY                  cím: 1069 BUDAPEST VI. KER. Dózsa Gy. u. 34/A                  törzsszáma: 12604456</p> <p>☛ tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 31284/1996.01.19                  bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 30829/1995.01.25</p> <p>jogelnő vagyonszármazékos tulajdoni hányad: 0/1 31284/1996.01.19 területi határozat: 31284/1996.01.19                  jogállás: tulajdonos</p> <p>név: HUNGARIST VAGYONKEZELŐ ÉS SZERZŐDÉSEK KEZELÉSE RT. "V.A."                  cím: 1145 BUDAPEST XIV. KER. Hermina út 83                  törzsszáma: 10513359</p> <p>2. tulajdoni hányad: 1/1                  bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 31284/1996.01.19                  jogelnő adómentes tulajdoni hányad: 0/1 31284/1996.01.19                  jogállás: tulajdonos</p> <p>név: MÁTYÁS NEMETI ÖDÖNÉ ALAPITVÁNY ÉS KÖZÖS SZERZŐDÉSEK KEZELÉSE RT.                  cím: 1069 BUDAPEST Dózsa utca 45</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>III R E S Z</b> Folytatás a következő lapon</p>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Községi Földhivatali Szűfők Szűfők 8600 Kálmán Imre utca 4.</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2/2</p> <p style="text-align: center;"><b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b> Megnevelés száma: 30005/48815/2012 2012.10.10</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 48</p> <p><b>BALATONFÖLDVÁR</b> helyrajzi szám: 1727 helyrajzi szám</p> <p>8621 BALATONFÖLDVÁR Földhivatali iroda 14.</p> <hr/> <p><b>Folytatás az előző lapon</b> <b>III R E S Z</b></p> <p>☛ bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 2104/1996</p> <p>területi határozat: 32852/2009.2009.11.10</p> <p>Összes adat megnevezés a 1727.helyr. bejegyzés a 13.sz.tul.lapról a 1996.sz.tul.lapra.</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>T U L A J D O N I L A P V E G E</b></p>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Bizonyító erővel nem rendelkezik



# Tulajdoni lapok – Balatonszemes

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Községi Földhivatal Székhely Szállók 8600 Kálmán Imre sétány 4.</p> <p><b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b> Megjelenítés száma: 30005/48812/2012 2012.10.10</p> <p>BALATONSZEMES Beltartószám: 1269 helyrajzi szám Sektor: 48</p> <p><b>IRÉSZ</b></p> <p>1. Az ingatlan adatai: alrajzi adatak művelési ág/kivett megnevezés/</p> <p>----- Kivett földhivatali, utca: 0 2177 0000</p> <p><b>IRÉSZ</b></p> <p>5. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 33366/2/1998.02.16 bejegyző határozat, érvényes idő: 813/1952</p> <p>törzsi határozat: 33366/2/1998.02.16</p> <p>6. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 39120/1996.06.19 bejegyző határozat, érvényes idő: 84/1971.11.16</p> <p>törzsi határozat: 39120/1996.06.19</p> <p>7. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 33366/2/1998.02.16 bejegyző határozat, érvényes idő: 39120/1996.06.19</p> <p>törzsi határozat: 33366/2/1998.02.16</p> <p>8. tulajdoni hányad: 3/4 törzsi határozat: 45653/1998.07.22 bejegyző határozat, érvényes idő: 812/1952</p> <p>törzsi határozat: 45653/1998.07.22</p> <p>Folytatás a következő lapon</p>		<p>Oldal: 1/3</p>
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Községi Földhivatal Székhely Szállók 8600 Kálmán Imre sétány 4.</p> <p><b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b> Megjelenítés száma: 30005/48812/2012 2012.10.10</p> <p>BALATONSZEMES Beltartószám: 1269 helyrajzi szám Sektor: 48</p> <p><b>Folytatás az előző lapon</b> <b>IRÉSZ</b></p> <p>4. tulajdoni hányad: 0/4 törzsi határozat: 44256/1998.07.02 bejegyző határozat, érvényes idő: 687/1960</p> <p>törzsi határozat: 44256/1998.07.02</p> <p>5. tulajdoni hányad: 1/4 törzsi határozat: 47667/1998.08.31 bejegyző határozat, érvényes idő: 84250/1998.07.02</p> <p>törzsi határozat: 47667/1998.08.31</p> <p>6. tulajdoni hányad: 1/4 törzsi határozat: 47667/1998.08.31 bejegyző határozat, érvényes idő: 84250/1998.07.02</p> <p>törzsi határozat: 47667/1998.08.31</p> <p>7. tulajdoni hányad: 1/4 törzsi határozat: 45653/1998.07.22 bejegyző határozat, érvényes idő: 47667/1998.08.31</p> <p>törzsi határozat: 45653/1998.07.22</p> <p>8. tulajdoni hányad: 3/4 törzsi határozat: 45653/1998.07.22 bejegyző határozat, érvényes idő: 45653/1998.07.22</p> <p>törzsi határozat: 45653/1998.07.22</p> <p>9. tulajdoni hányad: 3/4 törzsi határozat: 36010/1997.04.26 bejegyző határozat, érvényes idő: 33366/2/1998.02.16</p> <p>törzsi határozat: 33366/2/1998.02.16</p> <p>Összevont bejegyzés a Magyar Végvári Polgári Szakszervezeti Szövettség Felállításáról és az 1954. évi XXX. törvény alapján.</p> <p>Folytatás a következő lapon</p>		<p>Oldal: 2/3</p>
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap





# Tulajdoni lapok – Miskolctapolca

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Közzététel dátuma: 2012.10.11 MISKOLC II. KERÜLET helyrajzi szám: 46154	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megnevelés száma: 30005/74836/2012 2012.10.11	Nem hiteles tulajdoni lap Oldal: 1/2
<b>Bizonyító erővel nem rendelkezik</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap Földrajzi terület változása előtti: 755 (m2) 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	Nem hiteles tulajdoni lap terület: 755 m2 köt. t. jog k. felh. jog k. felh. jog	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap 2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DNY forgalomba adásával.	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<b>Bizonyító erővel nem rendelkezik</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 7592/1964.11.21	Nem hiteles tulajdoni lap területi határozat: 62624/2004.09.17	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap jogállás: tulajdonosi név: HAZTAR ALJÁN cím: -	Nem hiteles tulajdoni lap területi határozat: 62624/2004.09.17	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 7592/1964.11.21	Nem hiteles tulajdoni lap területi határozat: 62624/2004.09.17	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap jogállás: kezelt név: ALKALOIDA VEGYÉSZETI VYR cím: 4440 TISZAVASVÁRI Kabay József utca 31	Nem hiteles tulajdoni lap területi határozat: 62624/2004.09.17	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 68795/2004.11.02	Nem hiteles tulajdoni lap területi határozat: 68795/2004.11.02	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap jogállás: tulajdonosi név: ICH MAGYARORSZÁG RT cím: 4440 TISZAVASVÁRI Kabay József utca 29. bírósági azonosító: 10715806 Az ALKALOIDA Vegyipari és Kémiai Rt. Tiszavasvári, Kabay József utca 31. képviselet tulajdonjogának feltüntetése nélkül.	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap 6. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 68795/2004.11.02	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap jogállás: tulajdonosi név: HAZTAR VEGYÉSZETI SZAKSZERVEZETI SZÖVETSÉG cím: 1069 BUDAPEST Bemtek utca 45 kcsk@szksh.hu	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<b>Bizonyító erővel nem rendelkezik</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Közzététel dátuma: 2012.10.11 MISKOLC II. KERÜLET helyrajzi szám: 46154	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megnevelés száma: 30005/74836/2012 2012.10.11	Nem hiteles tulajdoni lap Oldal: 2/2
<b>Bizonyító erővel nem rendelkezik</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap 1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 60125/2012.05.10 Vezetéknév: A 300-234/2012. engedély száma (20603) Tapolca 0,4 kv-os 3. sz. vezetékrendszer és ingatlan területéből 3. sz. sz. sz. (PM. 3/2011.) jogok: név: BORS KALÓZATI KFT. törzesszám: 13904495 cím: 3525 MISKOLC Dénes György út 13.	Nem hiteles tulajdoni lap Folytatás a következő lapon III. RÉSZ	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<b>Bizonyító erővel nem rendelkezik</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<b>Bizonyító erővel nem rendelkezik</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

# Korlátozó feltételek

- Elemzésüket és javaslatainkat megbízásunk szerint kizárólag az érintett négy üdülőingatlanra vonatkozóan készítettük el; sem a VDSZ általános gazdálkodásával, sem fejlesztési stratégiájával nem foglalkoztunk.
- A vizsgált ingatlanokon műszaki vizsgálatot, felmérést nem végeztünk. Véleményünket szemrevételezéses helyszíni bejárásokon, az átadott dokumentációk tanulmányozásán és piaci tapasztalatainkon alapulva alakítottuk ki.
- Nem végeztünk ingatlan-értébecslést, az anyagunkban megadott értéktartományok csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, egy részletes értékelés készítése során, az adatok feltárása eredményeképpen, ezektől eltérő érték-vélemény is kialakulhat.
- Javaslatainkat a legjobb tudásunk szerint és az aktuális piaci helyzet ismeretében dolgoztuk ki, de semmilyen módon nem vállalunk felelősséget a jövőben bekövetkező változásokért vagy javaslataink gazdasági eredményességéért.
- Javaslataink megfogalmazásakor a Megbízó és helyszíni képviselőinek adatszolgáltatására támaszkodtunk; amennyiben ezen adatok hiányosak vagy tévesek, úgy javaslataink is felülvizsgálatra vagy korrekcióra szorulhatnak.
- Külön fel kívánjuk hívni a figyelmet arra, hogy a Miskolc-tapolcai ingatlannal kapcsolatban gazdasági adatokat nem kaptunk.
- A különböző érték-indikációinkat Áfa-val növelt összegben állapítottuk meg a VDSZ sajátosságainak megfelelően.

# A Tri-Atoll Kft bemutatása

- Cégünket 2001-ben alapítottuk tagjaink addig megszerzett ingatlanpiaci tapasztalataira építkezve. Tagjaink az elmúlt 25 évben folyamatosan jelen voltak az ingatlanpiac különböző szegmenseiben. A befektetői, beruházói, értékesítői oldalon szerzett ismereteinket tanácsadóként hasznosítjuk ügyfeleink részére.
- Elsősorban vállalati ingatlanszakmai tanácsadással foglalkozunk, ide értve a stratégia-alkotást, a fejlesztési tanácsadást, a projekt management szolgáltatásokat és a tranzakciókhoz kapcsolódó szakértői támogatást.
- Megrendelőink egy része a közszférából kerül ki.
- A jelen megbízáshoz hasonló tanácsadási feladatot láttak el tagjaink például a NGYIK, a Magyar Úttörőszövetség és az V. kerületi Önkormányzat számára; 2004-ben átvilágítottuk a volt SZOT üdülők portfólióját.
- Jelenleg hasonló portfólió átvilágítási, és hasznosítási javaslat összeállítás munkát végzünk az OTP Bank Románia számára.