

VÖRÖS LAJOS

Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

VESZPRÉM Pázmándi u.20.

88 427-452

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Balatonfűzfő, Vasút sétányu.4.szám alatti 357/43 és357/46 hrsz-ú
ingatlan értékeléséről



Készült: 3 példányban

Veszprém.2018.06.04.

TARTALOMJEGYZÉK

1./ BORÍTÓLAP

2./ TARTALOMJEGYZÉK

3./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

4./ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

- alapadatok
- előzmények
- az ingatlan környezete
- tényleges bemutatása az ingatlannak
- értékképzés
- összefoglalás

5./ MELLÉKLETEK

- térképvázlat
- szab.terv részlet
- fényképek
- tulajdoni lapok
- alaprajzok

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás tárgya:	Balatonfüzfő , Vasút u.4. szám alatti 357/43 és 357/46 hrsz-ú ingatlan értékelése
Megbízó	Balatonfüzfő Város Önkormányzata. 8184 Balatonfüzfő Nike körút 1.
Megbízott:	Vörös Lajos 8200 Veszprém, Pázmándi u 20.
Értékelés célja:	vagyonértékelés
Értékbecslés fordulónapja:	2018.06.04.
Értékbecslés érvényessége:	180 nap

Az ingatlanok értéke(nettó)	357/43 hrsz	64.700.000.-Ft
	357/46 hrsz	71.500.000.-Ft

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő leírás tartalmazza. Az érték tanúsítványban szereplő értékadatok tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

Veszprém, 2018.06.04.

Vörös Lajos
ingatlan értékbecslő
törzskönyvszám:442-10/2003
törzslapszám:10/25/2007

Vörösmarty Lajos
Ingatlan- és pénzügyi szakértő

 Törzsi nyilvánt. sz.: 442/2003
Törzsi nyilvánt. sz.: 10/25/2007
8200 Veszprém, Rákóczi u. 20.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ALAPADATOK

Megbízás tárgya: **Balatonfűzfő**, Vasút u.4.szám alatti
357/43 és 357/46 hrsz-ú ingatlanok
értékelése

Megbízó: Balatonfűzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfűzfő Nike körút 1.

Megbízott: Vörös Lajos
8200 Veszprém,
Pázmándi u 20.

Értékbecslés fordulónapja: 2018.06.04.

Értékbecslés érvényessége: 180 nap

ELŐZMÉNYEK

Megbízó írásbeli megrendelése alapján készítettem az értékelést.

Szakvélemény készítés során megtekintettem a helyszínt, annak településen belüli elhelyezkedését, közműves ellátottságát, állapotát és elérhetőségét rögzítettem.

Szemle időpontja: 2018.06.01.

A szemlén Nemes Károly volt jelen.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Balatonfűzfő, belterület,

Hrsz:

357/43

357/46

Megnevezés:

oktatási központ

beépítetlen terület

Nagysága

4511 m²

7685 m²

Tulajdonos a Megbízó, bejegyző határozatok a mellékelt tulajdoni lapokon.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, INGATLAN TÉNYLEGES BEMUTATÁSA

A település a Balaton Észak keleti részén a fűzfői öbölben fekszik. Vasúton és közúton is megközelíthető. Részben üdülő – ipari – sport – szabadidő tevékenység mely a település szerkezetben is elkülönül. Infrastrukturális, intézményi rendszere megfelelően kiépült. Idegenforgalom, turisztika nem jelentős.

Ingatlanforgalmi megítélése javuló, munkaerő piaci ellátottság a még meglévő ipari üzemek a környező települések vonzása következtében j.

Az ingatlanok Balatonfűzfő parti városrészén található közvetlen a vízparti környezetben.

A 71-es közútról közvetlenül közelíthető meg portalanított úton.

Volt oktatási központ - Fűzfő Motel

Főépület

1980-as évek közepén épült hagyományos szerkezetű, földszintes betonsáv alapozás, felmenő teherhordó és válaszfalai téglából, vb. födém, fa tető és nyílászáró szerkezet, bitumenes zsindely fedés, teraszok, kerítet, parkosított.

Műszaki állapota és állaga korának megfelelő

Jelenleg bérleményben Motelként üzemel.

A település szabályozási terve jelenleg Üü övezetbe sorolja az ingatlant.

Egyes helyiségek

Szobák- hálók 85.80 m²

Konyha: 18.00 m²

Fürdők: 21.50 m²

Előterek:	9.62 m ²
Közlekedő:	5.60 m ²
Társalgó:	90.00 m ²
Szoc.blok:	12.90 m ²
Teljes alap terület:	243.42 m ²

Burkolat:járólap

Az alaprajzi elrendezés egyes helyiségek funkcionális elrendezése a mellékelt alaprajzon.

Kerékpár tároló-gondnokság

Tárló,porta,WC 26.12 m²

Lemezalapon gipszkarton - OSB falak, fedés TEGOLA,fa nyílászáró szerkezetek, járólap.

Kazánház: 54.00 m²

Hagyományos szerkezetű, lapos tető,fa és fém nyílás zárok.

Értékszámításnál figyelembe vett alapterület

Főépület	243.42 m ²	100 %	243.42 m ²
Kerékpártároló	26.10 m ²	80 %	20.88 m ²
Kazánház	54.00 m ²	75 %	40.50 m ²

Redukált alapterület: 304.80 m²

305.00 m²

Közművek

Víz ellátás: közműhálózatról,vízérő akna – mérővel

Energia ellátás: közműhálózatról,mérőóra szekrény
mérőórákkal

Szennyvízellátás: keletkező szennyvíz kiépített tárolóba kerül
Majd innen kerül átemelésre közcsatornába

Fűtés, meleg víz: kazánok puffer tárolóval, hő leadók radiátorok
villanybojler

ÉRTÉKKÉPZÉS

Ebben az esetben az értékelés tárgyát a felépítmények és a földrészlet jelenti.

357/43 hrsz Fűzfő Motel

Piaci módszerrel

Összehasonlításra alkalmas adatok nem állnak rendelkezésre.

Földrészlet

Kínálati

Az ingatlan környezetében

803 m ²	8.500 eFt	10.585.-Ft/m ²
986 m ²	9.700 eFt	9.857.-Ft/m ²
616 m ²	6.500 eFt	10.500.-Ft/m ²

Számított átlag 10.307.-

korrekció	kínálat miatt le	- 15 %	1.546.-
	vízparthoz közeli	+ 5 %	515.-
	felépítmény által elfoglalt, forgalomképesség korlátozottsága	- 10 %	1031.-
	korrigált érték		6.183.-Ft
Végső érték (kerekítve)			8.250.-Ft/m ²

Hozam alapú módszerrel

Csak felépítmények vonatkozóan

Bevételek

Feltételezett bérleti díjjal

305 m² x 1.500.-Ft/m²/hó x 12 5.490.000.-Ft

Kihasználtság 70 % 3.843.000.-Ft

Kiadások

Fenntartási,üzemeltetési,menedzselési klt. 10 % - 549.000.-Ft

Egyenleg 3.294.000.-Ft

Tőkésítési ráta 12 %

Az FHB kiadványából származik.

$3.294.000.-\text{Ft}/0.12\% = 27.450.000.-$

Jelenlegi érték	27.450.000.-Ft
Földrészlet 4511 m ² x 8.250.-Ft =	37.215.570.-Ft
Együttesen:	64.665.570.-Ft

Költség alapú módszerrel

felépítmény

újraelőállítási érték

305.00 m² 210.000.Ft/m² 64.050.000.-Ft

Avultság mértéke

- fizikai - 40 % 25.620.000.-

- funkcionális - 10 % 6.405.000.-

Jelenlegi érték 32.025.000.-

Földrészlet 4511 m² x 8.250.-Ft = 37.215.570.-Ft

Együttesen: **69.240.570.-Ft**

Ezzel a módszerrel csak ellenőrzésként végeztem el a vizsgálatot-

Végző érték a hozam alapú módszerrel számított mert az jobban fejezi ki a piaci viszonyokat.

357/46 hrsz

Kerített, füves Bérlo építési anyagokat munkagépeket tárol, minden közmű

300 m-en belül elérhető.

Földrészlet számított átlag 10.307.-

korrekció kínálat miatt le - 15 % 1.546.-

vízparthoz közeli + 5 % 515.-

korrigált érték(kerekítve) 9.300.-Ft/m²

7685 m² x 9.300.-Ft/m² = **71.470.500.-Ft**

Egyes értékelési módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Hozadék alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer. - hozam alapú

Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni a értékelés időpontjában.

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, korlátozottan forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az értékelés során figyelembevettem az EVS 2014-ben a TEGoVA-ban és a 25/1997(VIII.1.)PM rendelet annak módosításaiban valamint az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM---SzCsM irányelvben foglaltakat, és a település Szabályozási Terv előírásait.

ÖSSZEFOGLALÁS

A **Balatonfüzfő**, Vasút u.4.szám alatt

357/43 hrsz-ú ingatlan jelenlegi ingatlanpiaci nettó forgalmi értékét(kerekítve)

64.700.000.-Ft-ban

azaz *hatvannégymillióhét-száz-ezer* forint

357/46 hrsz-ú-ét

71.500.000.-Ft-ban

azaz *hetvenegymillióöt-száz-ezer* forint

határozom meg.

Az ingatlanpiaci ,környezeti,jogi,műszaki adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várok,az ingatlanokat **forgalomképesnek** tartom.

Érvényesség ideje: 180 nap

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatokat a Megbízó szolgáltatta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó é az értékét végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek.

Veszprém, 2018.06.04.

Vörös Lajos

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43161/2018

2018.05.14

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

Belterület 357/43 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ Vasút sétány 4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. Kivett oktatási központ

0

4511

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31618/2001.02.02

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33526/1992.03.24

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39353/1992.10.02

Önálló szöveges bejegyzés területébe beolvadt a 357/42. hrsz-u ingatlan területe - 1909 m2 - teleke- gyesítés jogcímén. usz: 42380/2/1992.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34495/2005.04.13

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan címének feltüntetése.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37719/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43166/2018

2018.05.14

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

Belterület 357/46 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jóv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jóv ha m2 k.fíll

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

cörnsszám: 18734219

asz: 32944/2/1993.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37719/2013.06.30

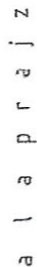
Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüzdi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39576/2016.04.22

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során területébe beolvadt a Balatonfüzdi 357/44, 357/45 helyrajzi számú ingatlan.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



IERV TARGYA: FÜZFÜ-MOTEL Gondnokság

IERVEZÖ: SKORPIO³⁰ BI. V.P.

ZD: SKORPIO
MARIONETTE

LEPTEK: DATUM

m=1:50 2002 01



1:2000

