

FS

Nagy István
Építész-mérnök, Ingatlan értékbecslő
Országos hatáskörrel kijelölt
igazságügyi szakértő
Igazságügyi Kamara Tagja
Ig.sz.: 006706
Tel. 06-30-664-2376; Fax: 275-97-47

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8175 Balatonfűzfő,

Hrsz.: 603 és 521 alatti

„általános iskola” és „kivett sporttelep”

megnevezésű ingatlanokról



Készült: 2 példányban

Budapest, 2019.11.25.

TARTALOM

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. Értékelési elvek	6
2. Az értékelés menete	7
2.1 Helyszíni szemle	
2.2 Kiindulási adatok és információk	
2.3. A tulajdoni lap adatai	
3. Az ingatlan ismertetése	8
3.1. Az ingatlan környezetének bemutatása	
3.2. Telek ismertetése	
3.3. Az épületek ismertetése	
4. Az ingatlan értékbecslése	26
4.1 Alkalmazandó módszer kiválasztása	
4.2 Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	
4.3 Az ingatlan értékének meghatározása hozamszámítással	
4.4 Az ingatlan értékének meghatározása költségalapú módszerrel	
4.5. Az ingatlan végső értéke	
5. Megjegyzés	31
MELLÉKLETEK	32
- helyszíni fényképfelvételek	
- tulajdoni lap másolat	
- térképmásolat	
- HÉSZ térkép részlet	
- helyszínrajz	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1.

2. A Megbízott

Nagy István igazságügyi ingatlan-értékbecsülő, igazságügyi ig.szám: 006706,
1021 Budapest, Budakeszi út 49/C

3. A megbízás tárgya

8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór u 19-21.hrsz:603 "általános iskola"
8175 Balatonfűzfő, hrsz:521 „kivett sporttelep”
megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada.

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS 2012 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2019.11.21.

8. Az értébecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 8175 Balatonfűzfő, hrsz:603, és 521 ingatlanok értébecslését elvégeztem.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

**A 8175 Balatonfűzfő, Hrsz:603 „általános iskola” és Hrsz: 521 „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlanok
becsült forgalmi értéke kerekítve:**

205 000 000,-Ft, -forint

azaz kettőszázötmillió forint

Amennyiben az értékesítés áfa köteles, abban az esetben feltüntetett érték
27%-os általános forgalmi adót tartalmaz.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai :

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így **az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.** (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott.)

10. Az értébecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 3 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

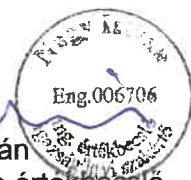
Budapest, 2019.november 21.


Nagy István
igazságügyi ingatlan-értébecslő
igazságügyi ig.szám: 006706

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci, gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az épület műszaki felmérése nem képezte megbízásom tárgyát. A megbízó által átadott területi adatokat és rajzokat elfogadtam, a helyszíni szemle során a méreteket szűrőpróba szerűen ellenőriztem. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalom. *Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.*
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A látottak alapján az ingatlanon nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, melyek eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. A megállapított értékek kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes.
7. Az értékelő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. A tudomásomra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem egyúttal kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeim, díjazásom nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságot semmi sem befolyásolta.


Nagy István
igazságügyi ingatlan értékbecslő
igazságügyi ig. szám: 006706



1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerek és fogalmi meghatározás alapján készült, amely szerint a forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A költségalapú módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mert nem tükrözi az ingatlanpiaci kereslet és kínálat hatását, és az ingatlan hasznosítási lehetőségét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál önálló értékelési módszerként használható, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében 2019.11.14.-én megbízó képviselőjével helyszíni szemlét tartottunk. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

A tulajdoni lap adatok a Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály nyilvántartásából származnak.

Felhasznált dokumentációk:

- tulajdoni lap (2019.11.14.)
- térképmásolat (2019.11.14.)

2.3. A nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai

Helyrajzi szám	603
Tul. lap.: I. része	
Az ingatlan címe	8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór u 19-21.(felülvizsgálat alatt)
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezése	kivett általános iskola
Terület	5565 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Széljegy	tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Profiszolár KFT tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Magyar Állam tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelem, Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó
Tul. lap.: II. része	
Tulajdonos(ok)	Balatonfűzfő Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lap III. része	
	III/1. vezetékgazdálkodás EON III/2. ingatlan átszámolva a Veszprémi Járási Földhivatalhoz III/3. eljárás felfüggesztése Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó ZRT.

Helyrajzi szám	521
Tul. lap.: I. része	
Az ingatlan címe	8175 Balatonfűzfő,
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezése	kivett sporttelep
Terület	1676 m ²
Szolgálat, egyéb	nincs bejegyzés
Széljegy	tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Profiszolár KFT tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Magyar Állam tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelem Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó
Tul.lap II.része	
Tulajdonos(ok)	Balatonfűzfő Város Önkormányzata 1/1

Tul.lap III.része

III/1.vezetékjog E.ON
III/2.ingatlan átcsatolva a Veszprémi Járási Földhivatalhoz
III/3.eljárás felfüggesztése Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó ZRT.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE**3.1. Az ingatlanok környezetének bemutatása:**

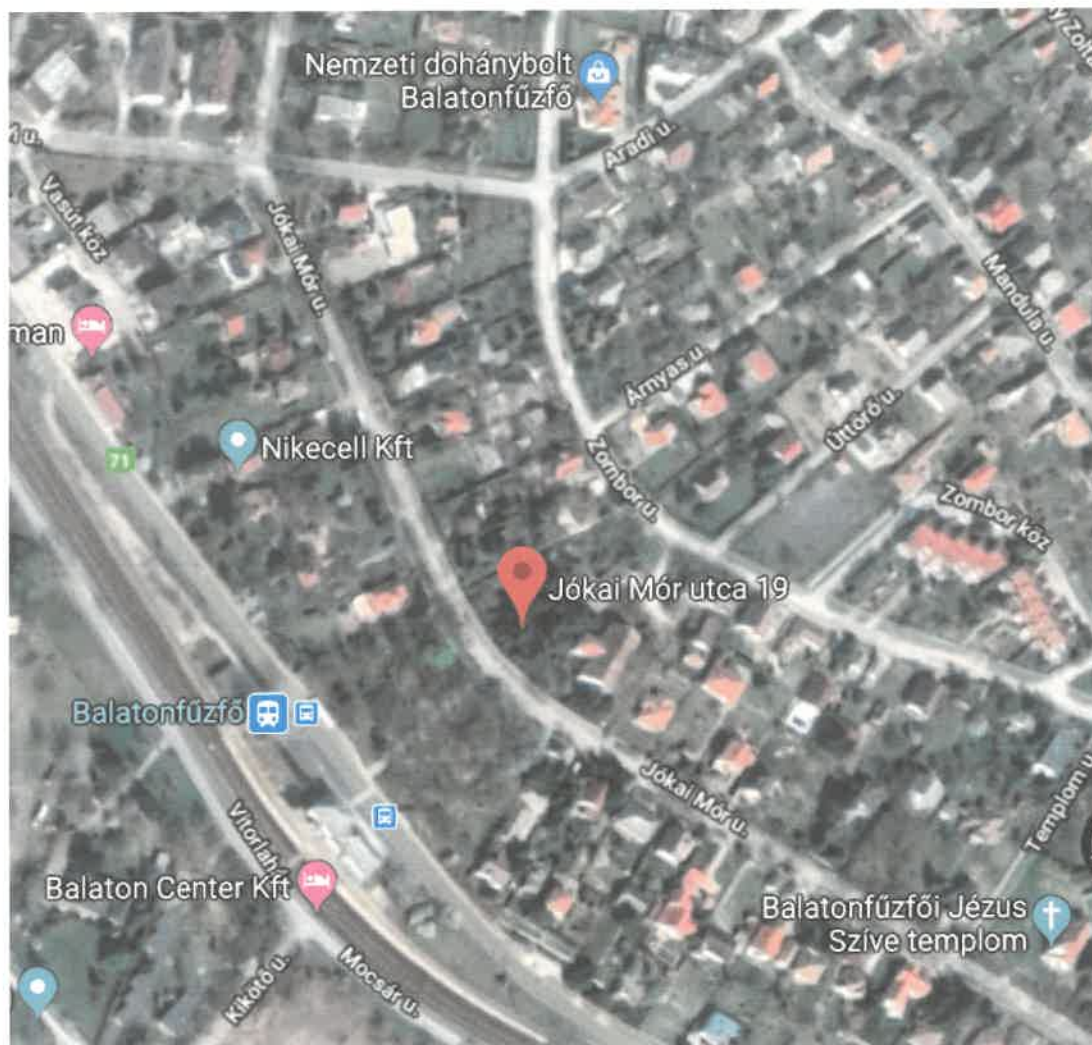
Balatonfűzfő a Közép-Dunántúli Régióban, Veszprém megyében, a 12 települést számláló Kelet-Balaton Kistérségben, a Balaton tó északkeleti csücskén, a Fűzfői öböl partján fekvő kisváros. Lakossága cca.4 150 fő.Vasúton és közúton is megközelíthető. Üdülő-ipari-sport-szabadidő tevékenység jellemzi, amely a város szerkezetében is elkülönül. Infrastrukturális, intézményi rendszere megfelelően kiépült. Idegenforgalom, turisztika a nyári hónapokra összpontosul. Ingatlanforgalmi megítélése javuló.

3.2. Hrsz 603 ingatlan ismertetése

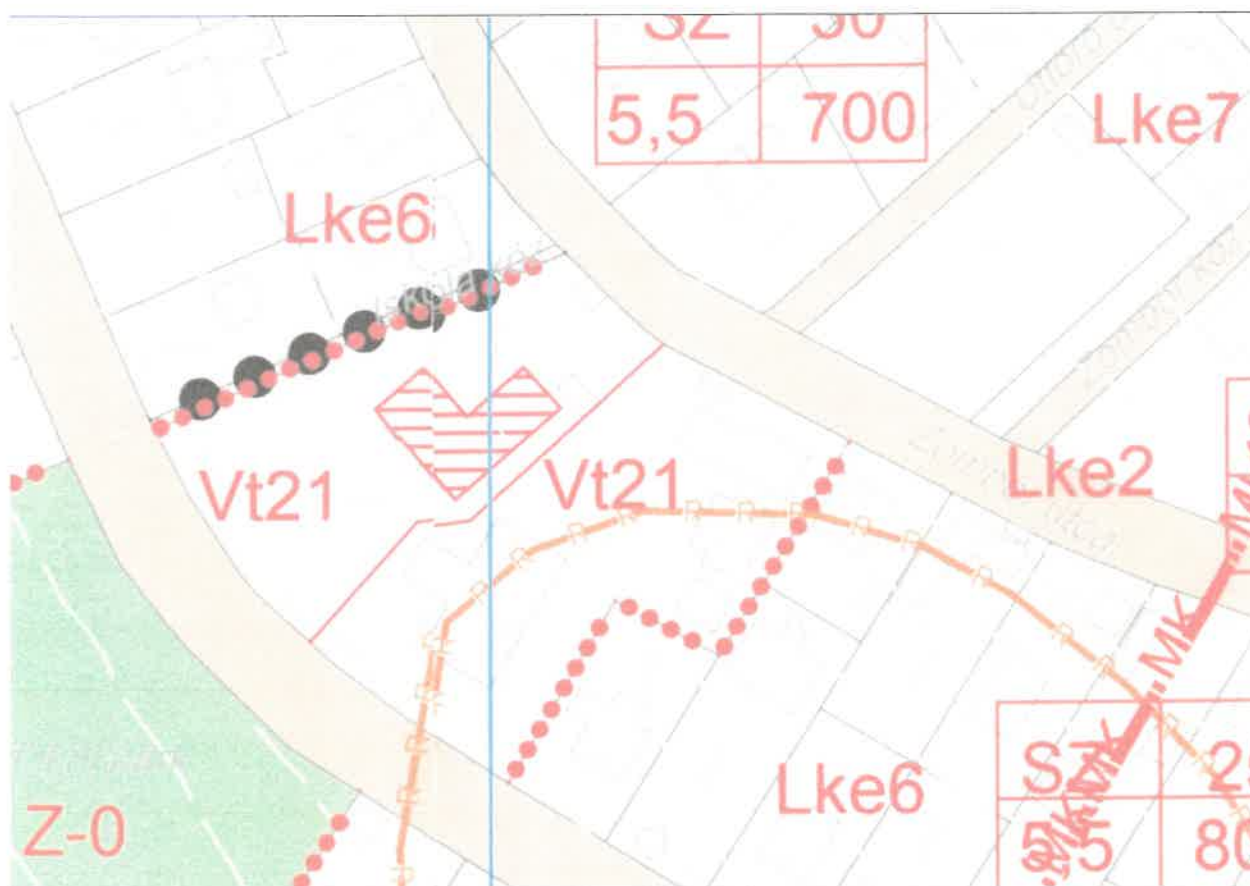
Jellemzően sík (,Zombor utca felől enyhén lejtős)terepadottságú, körbekerített, szabálytalan sokszög alakú ,összközműves telek. Több ,szabadonálló épület található elszórva a területen. Jelenleg az iskola megnevezésű intézmény épületeiben nem folyik funkciójának megfelelő tevékenység. Néhány helyiségében gondnoki lakás, bérlők irodái, átmenetileg ifjúsági klubhelyiségekké alakított részén esetenként foglalkozások helyiségei, irodák, ezek szociális blokkjai , raktárak üzemelnek.

Hrsz: 521 telek ismertetése

Az iskola területétől néhány méterre északkeleti irányban körbekerített, sík terpadottságú sportpálya az Úttörő és Zombor utca kereszteződésében. A telken egy szertár funkciót betöltő kis ,földszintes épület áll. Közműcsatlakozási lehetőségek rendelkezésre állnak, csak víz van bekötve a területre.



légifelvétel



19. Településközpont terület (VI)

19.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül –
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben mellékpépületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a kivéve a (5) bekezdés szerinti övezeteket.
- (5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik
- (6) Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13, Vt14 és a Vt15 jelű építési övezetekben helyezhető el, ahol - a Vt 15 építési övezet kivételével – az elhelyezhető épületek kívül, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló mellékpépületként:
 - a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
 helyezhető el.
- (7) Településközpont területen a mellékpépítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6, m-t helyezhető el.
- (8) A Vt9 jelű övezet Z-1 és Ev övezettel határos valamint a Vt14 jelű építési övezet Gp1 és Gp4 építési övezettel határos telken a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig az építetőnek el kell telepítenie, emellett szükség esetén zajvédő funkciójú tömör kerítés is létesíthető.
- (9) A Vt8 építési övezetben elhelyezendő, átalakítandó létesítményeknél a kertes lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek veendő figyelembe.
- (10) A Vt15 és Vt16 jelű építési övezetek speciális előírásai a következők:
 - a) A Vt16 jelű építési övezetben elhelyezésre kerülő épületben lakó funkció is kialakítható.
 - b) A Vt15 jelű építési övezetben 1 ha-nál kisebb, de min. 5000 m² telek kizárólag az öböl (lagúna) mentén a kikötőhöz kapcsolódóan alakítható ki, amennyiben a vonatkozó szabályok szerinti megközelítés legalább magánúttal biztosításra kerül, de építés csak a szabályozási terven jelölt építési hely betartásával lehetséges.
 - c) A Vt 15 jelű építési övezetben lakó (apartman) épületek legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m, az egyéb fő rendeltetésű épületek legnagyobb homlokzatmagassága 10,0 m. lehet.
 - d) A Vt 16 jelű építési övezetben az elhelyezésre kerülő épület homlokzatának legnagyobb tagolatlan hossza legfeljebb 60 m lehet, az épület legnagyobb homlokzatmagassága max. 10,0 m, a Balaton felé főhomlokzatot kell kialakítani.
 - e) A Vt16 jelű építési övezetben és a Vt15 jelű építési övezet déli részén 100 m-es sávban az épületek elhelyezésénél a Balaton felé a rálátási, kilátási szempontoknak érvényesülnie kell.
 - f) Az előírt minimális zöldfelület háromszintű növényzettel kell kialakítani.
 - g) Az övezetekben csak olyan növények telepíthetők, melyek a balatoni és a Balatoni környéki természetes növényállományra nem gyakorol negatív hatást, genetikai állományát nem veszélyezteti.
 - h) A növénytelepítés során faiskolázott (2x) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fajták alkalmazásával történhet.

- i) Díszítő csak természetközeli kialakítással hozható létre, amennyiben a tó létesítése a szomszédos Balaton víztestre és élővilágára nem gyakorol káros hatást.
- (11) A Vt 18 és Vt19 jelű építési övezetben biztosítani kell az érintett régészeti lelőhelyen részben feltárt régészeti leletek bemutathatóságát, a Vt 19 jelű építési övezetben turisztikai piac elhelyezhetőségét valamint közösségi funkciók (kulturális központ, díszter, városi közpark stb.) kialakítását
- (12) A Vt18 és Vt19 jelű építési övezetekre vonatkozó speciális előírások:
- a) az övezetekben a tervezett vasúti nyomvonalról számított - a szabályozási terven is jelölt - 9-9 m széles területsávot a szabályozott feltáró út kialakítása kivételével szabadon kell hagyni, a kisajátításig a telkek zöldfelületeként lehet használni.
 - b) az övezeteket kelet-nyugat irányból keresztező nagynyomású gázvezeték szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül semmilyen építési munka nem végezhető, a terület a telkek zöldfelületeként kezelhető, de azon cserjét és fát ültetni nem lehet.
 - c) az előkert-oldalkert- hátsókert legalább 10 m kell legyen.
 - d) A városközponti funkcióhoz, közösségi létesítményekhez szükséges parkoló a szabályozási terven jelölt helyen alakítandó ki.
 - e) A főutak (710-es és 72-es, 71-es főút) felől a rálátási szempontoknak érvényesülni kell a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani az épület használatbavételéig.
 - f) A növénytelepítés faiskotázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fajták alkalmazásával történhet.
 - g) Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága a Vt18 jelű építési övezetben az 9,0 m, a Vt 19 jelű építési övezetben 15 m.
- (13) A Vt 20 építési övezetben ahol a Szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, ott a legkisebb kialakítható telekméret a szabályozással kialakított területnagyság.

3.3. Az értékelt épületek ismertetése:

Az ingatlanon 13db felépítmény található.

1. sz. épület(iskola)		
Építés éve:	nem ismert(2000-ben bővítés)	
Felépítmény nettó területe:	651 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	651 m ²	
Szintek:	földszint, emelet	
Funkció:	iskola	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	elmúlt évtizedben nem volt
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton sávalap bitumenes lemez szigeteléssel
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott vasbeton
Belső válaszfalak:	Falak festettek
Tetőszerkezet és tetőfedés:	kétállószerű fa fedélszék,agyagcserép fedés
Nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű műanyag ablakok
Belső padlóburkolat:	greslap, márványmozaik,parketta
Homlokzat:	Vakolt
Belső felületképzés:	Falak festettek
Épületgépészet:	
Fűtés:	központi
Melegvízellátás:	kombi gázkazán, központi
Kommunikáció, extrák:	szolgálati lakás
Igényszint:	
Állapot:	Jelenleg használaton kívül az egész épület. A toldalék épületszárny csatlakozásnál dilatációs repedés. Állagmegóvás, temperálás minőségét emelni javaslom

2. sz. épület(öreg épület)		
Építés éve:	1930(bővítés 1938)	
Felépítmény nettó területe:	271 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	271m ²	
Szintek:	pince,földszint	
Funkció:	régi népiskola	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton sávalap bitumenes lemez szigeteléssel
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat, vöröskő lábazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince felett, poroszsüveg, földszint felett fafödém
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	dőltszékes fa fedélszék, palafedés
Nyílászárók:	hagyományos kapcsolt gerébtokos faablakok
Belső padlóburkolat:	parketta,kerámia
Homlokzat:	Színezett, dörzsölt vakolat, vöröskő lábazat
Belső felületképzés:	Falak festettek, csempe
Épületgépészet:	
Fűtés:	gázkazán,központi, radiátoros hőleadás
Melegvízellátás:	villanybojler,átfolyós vízmelegítő
Kommunikáció, extrák:	közösségi termék, múzeum,rendezvényterem
Igényszint:	
Állapot:	Egy része jelenleg használaton kívül.Viszonylag jó állapot, a fa fedélszék faanyagvédelmi felülvizsgálatát javaslom, a pince nedves, dohos

3. sz. épület(politechnika)		
Építés éve:	nem ismert	
Felépítmény nettó területe:	256,7 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	256,7 m ²	
Szintek:	földszint,emelet	
Funkció:	tantermek, konyha, étkeзде	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
<i>Teherhordó szerkezet:</i>	
Alapozás módja:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott vasbeton
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	kontyolt nyeregtető, Bramac cserépfedés
Nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső padlóburkolat:	mázas kerámia
Homlokzat:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületképzés:	festett
<i>Épületgépészet:</i>	
Fűtés:	Vezuv tip. falikazán, lapradiátorok, másrészt szomszéd kazánházból
Melegvízellátás:	villanybojler
Kommunikáció, extrák:	nincs
<i>Igényszint:</i>	
Állapot:	jelenleg használaton kívül, magasabb szintű temperálást, állagmegóvást javaslok

4. sz. épület (sport)		
Építés éve:	nem ismert	
Felépítmény nettó területe:	106 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	106 m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	szertár, öltöző, tornaterem	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	beton pilléralap
Függőleges teherhordó szerkezet:	acélszerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	-
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	fa nyeregtető, Bramac cserépfedés
Nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső padlóburkolat:	pvc, mettlachi
Homlokzat:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületképzés:	A falak festettek, csempézettek.
Épületgépészet:	
Fűtés:	korábban a központi kazánházból, leválasztották később. Jelenleg nincs fűtése
Melegvízellátás:	nincs
Kommunikáció, extrák:	nincs
Igényszint:	
Állapot:	Jelenleg üzemén kívül, raktározás célját szolgálja. Fűtés megoldása, állapotmegóvás, temperálás szükséges.

5. sz. épület(kazánház)		
Építés éve:	nem ismert	
Felépítmények nettó területe:	30,5 m ²	
Felépítmények redukált alapterülete:	30,5 m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	kazánház	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	acálszerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	-
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	fa nyeregtető, cserépfedés
Nyílászárók:	fém ajtó, kopilit viágítófelületek
Belső padlóburkolat:	simított beton
Homlokzat:	vakolt, festett
Belső felületképzés:	Vakolt és festett
Épületgépészet:	
Fűtés:	-jelenleg üzemben kívül,leürített fűtési rendszer
Melegvzellátás:	nincs
Kommunikáció, extrák:	-
Igényszint:	
Állapot:	Állagmegóvás, temperálás szükséges

6. sz. épület(wc csoport)		
Építés éve:	nem ismert	
Felépítmény nettó területe:	8,58 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	8,58 m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	wc csoport	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	beton sávalap vízszigetelés nélkül
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vb
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	monolit vb. bádoggyszerkezet
Nyílászárók:	fa ajtók
Belső padlóburkolat:	cementsimítás
Homlokzat:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületképzés:	meszelt
Épületgépészet:	
Fűtés:	nincs
Melegvízellátás:	nincs
Kommunikáció, extrák:	nincs
Igényszint:	
Állapot:	jelenleg használaton kívül. Belső szaniterek eltávolítva.

7. sz. épület(iroda,wc,mosdó)		
Építés éve:	nem ismert	
Felépítmény nettó területe:	19,08 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	19,08 m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	iroda	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
<i>Teherhordó szerkezet:</i>	
Alapozás módja:	beton sávalap, bitumenes lemez vízszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	vasbeton
Nyílászárók:	hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső padlóburkolat:	greslap
Homlokzat:	vakolt, festett
Belső felületképzés:	vakolt, festett-
<i>Épületgépészet:</i>	
Fűtés:	légvezetéken öreg épületből, jelenleg lekötvé
Melegvízellátás:	átfolyó rendszerű vízmelegítő
Kommunikáció, extrák:	-
<i>Igényszint:</i>	
Állapot:	Jelenleg üzemben kívül. Állagmegóvást, temperálást javaslok.

8. sz. épület(garázs)		
Építés éve:	nem ismert	
Felépítmény nettó területe:	5,8 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	5,8 m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	gk tároló	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	nincs
Függőleges teherhordó szerkezet:	könnyűszerkezetes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	farosttal borított fa gerendafödém
Belső válaszfalak:	-
Tetőszerkezet és tetőfedés:	hullámpala
Nyílászárók:	farost burkolatú favázas
Belső padlóburkolat:	simított beton
Homlokzat:	fa
Belső felületképzés:	farostlemez
Épületgépészet:	
Fűtés:	-
Melegvízellátás:	-
Kommunikáció, extrák:	-
Igényszint:	
Állapot:	Rossz állapotú, használaton kívül.

9. sz. épület(sportszertár)		
Építés éve:	nincs adat	
Felépítmény nettó területe:	12 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	12m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	sportszertár	

Beépítési mód:	szabadon álló
Utolsó felújítás éve:	-
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa fedélszék
Belső válaszfalak:	-
Tetőszerkezet és tetőfedés:	fa fedélszék, cserépfedés
Nyílászárók:	fém bejárati ajtó
Belső padlóburkolat:	simított beton
Homlokzat:	vakolt, festett
Belső felületképzés:	meszelt
Épületgépészet:	
Fűtés:	-
Melegvízellátás:	-
Kommunikáció, extrák:	-
Igényszint:	
Állapot:	Újszerű tárolóépület, jelenleg használaton kívül

HELYISÉGLISTA			
Ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő,		
Hrsz:	603	Azonosító:	
Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
1.sz épület			0
szélfogó	16,49	100%	16,49
vizesblokk	11,86	100%	11,86
előtér	69,74	100%	69,74
tanterem	35,94	100%	35,94
tanterem	54,15	100%	54,15
tanterem	53,25	100%	53,25
szoba	13,21	100%	13,21
szoba	22,61	100%	22,61
előszoba	6,45	100%	6,45
konyha	6,75	100%	6,75
vizesblokk	19,7	100%	19,7
lépcső	29,32	100%	29,32
tároló	3,36	100%	3,36
zsibongó	82,18	100%	82,18
tanári szoba	21	100%	21
tanári szoba	14,22	100%	14,22
tanterem	54,15	100%	54,15
tanterem	53,25	100%	53,25
tanterem	56,41	100%	56,41
szertár, padlásfeljáró	6,92	100%	6,92
vizesblokk	8,66	100%	8,66
vizesblokk	11,57	100%	11,57
			0
Összesen:	651,19		651,19
A tulajdoni lapon szereplő alapterület (nm):			
A számítás során felhasznált alapterület (nm):			651,19

HELYISÉGLISTA			
Ingtalan címe:	8175 Balatonfüzfő		
Hrsz:	603	Azonosító:	
Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
2.sz épület			0
pince	21,57	50%	10,785
előtér	9,71	100%	9,71
közlekedő	9,37	100%	9,37
zuhanyozó	4,76	100%	4,76
szoba	20,3	100%	20,3
szoba	27	100%	27
tároló	2,11	100%	2,11
lépcső	2,23	100%	2,23
tároló	23,34	100%	23,34
közösségi helyiség	137,99	100%	137,99
előtér	1,43	100%	1,43
közlekedő	22,29	100%	22,29
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Összesen:	282,1		271,315
A tulajdoni lapon szereplő alapterület (nm):			
A számítás során felhasznált alapterület (nm):			271,3

HELYISÉGLISTA			
Ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő		
Hrsz:	603	Azonosító:	
Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
3.sz épület			0
étkező	40,24	100%	40,24
konyha-tálaló	5,57	100%	5,57
konyha	7,99	100%	7,99
wc	3,86	100%	3,86
előtér	3,01	100%	3,01
tároló	3,91	100%	3,91
előtér,lépcső	18,88	100%	18,88
tároló	2,3	100%	2,3
politechnika terem	47,7	100%	47,7
tanterem	57,74	100%	57,74
lépcsőházi előtér	6,52	100%	6,52
női wc	4,79	100%	4,79
ffi wc	4,36	100%	4,36
erkély	8,71	30%	2,613
szoba	24,16	100%	24,16
előtér	5	100%	5
fürdő-wc	7	100%	7
konyha	8,32	100%	8,32
kamra	2,74	100%	2,74
			0
			0
			0
			0
Összesen:	262,8		256,703
A tulajdoni lapon szereplő alapterület (nm):			
A számítás során felhasznált alapterület (nm):			256,7

HELYISÉGLISTA			
Ingtalan címe:	8175 Balatonfűzfő		
Hrsz:	603,521	Azonosító:	
Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
4.sz épület			0
előtér	5,29	100%	5,29
szertár	8,46	100%	8,46
wc	3,57	100%	3,57
öltöző	4,35	100%	4,35
tornaterem	84,42	100%	84,42
5.sz.épület			0
kazánház	28,56	80%	22,848
tároló	9,63	80%	7,704
wc csoport			0
wc	8,58	50%	4,29
7.sz.épület			0
iroda, wc,mosdó	19,08	100%	19,08
8.sz épület			0
garázs	14,56	40%	5,824
sport szertár	12	100%	12
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Összesen:	198,5		177,836
A tulajdoni lapon szereplő alapterület (nm):			
A számítás során felhasznált alapterület (nm):			177,8

1.sz.épület 651 m²
 2.sz.épület 282 m²
 3.sz. épület 257 m²
 4.sz.épület 107 m²
 5.sz.épület 31 m²
 6.sz.épület 9 m²
 7.sz.épület 20 m²
 8.sz.épület 6 m²
 9.sz.épület 12 m²
 kalkulálható hasznos alapterület összesen:**1375 m²**

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1. Alkalmazandó módszer kiválasztása

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható -piaci szintű- bérleti bevételét, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték-számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az ingatlan értékének kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal. Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből, - bérleti és eladási árakból - vezetjük le, vagy ingatlanfejlesztő cégek, illetve bankok ajánlásait vesszük alapul.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés során figyelembe vesszük az értékelt ingatlanra vonatkozó értékmódosító tényezőket. A végső érték az ingatlan kalkulatív hasznos alapterület és korrigált átlagos fajlagos érték szorzataként adódik.

A költségalapú módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mert nem tükrözi az ingatlanpiaci kereslet és kínálat hatását, és az ingatlan hasznosítási lehetőségét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál önálló értékelési módszerként használható, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom, de legalább két módszerrel ajánlatos elvégezni. Adott esetben mindhárom módszert alkalmaztuk, elfogadható számú összehasonlító adattal rendelkezünk az ingatlan piaci összehasonlító értékeléséhez. A környezetben telephely jellegű ingatlanok bérleti hasznosítása jellemzőnek tekinthető, ezért a hozamszámításos értékelési módszer is megbízható eredményt ad. A pontosabb tájékoztatás érdekében a költségalapú módszer számításait is közöljük, mert az ingatlan forgalmi értékéből a telekre jutó értéke csak ilyen módon határozható meg.

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító megközelítéssel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Felépítményes, telkes, NAV által szolgáltatott összehasonlító adatok tényleges tranzakciók hiányában kínálati árak. A piaci számítás alapja a redukált alapterület.

8175 Balatonfűzfő, 603,521 hrsz

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	603,521 hrsz	Balatonfűzfő	Balatonalmádi	Balatonfűzfő
Tagolása:	fsz, emelet	fsz, emelet	fsz, emelet	fsz, emelet
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	iskola	apartmanház	panzió	ikerház
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.):	Összközmű	összközmű, szilárd burkolatú út	összközmű, szilárd burkolatú út	összközmű, szilárd burkolatú út
Építés éve:	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Műszaki állapot:	közepes	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:	ellenzőn üzemelő kivétel	átlagos	átlagos	átlagos
Adat forrása:		maxapro 416	ing.com 23058542	Casenetnetwork 1417
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		45 000 000	130 000 000	47 900 000
telekméret (m ²)	7 241	1 618	743	2 412
redukált alapterület (m ²)	1375,0	115,0	400,0	143,0
fajlagos ár (Ft/m ²)		391 304	325 000	334 965
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2019. október	2019. október	2019. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		352 174 ▼	292 500 ▼	301 465 ▼

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
telekméret	kisebb	kisebb	kisebb
	1,05	1,05	1,05
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,70	0,80	0,70
műszaki állapot, osztatlan közös	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,75	0,75	0,75
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műemléki védettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,85	0,90	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

148 514	149 263	149 566
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	1 375,00
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	149 116
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	149 100
becsült érték (Ft)	205 012 500
becsült érték kerekítve (Ft)	205 000 000

4.3. Az ingatlan értékének meghatározása költség alapú módszerrel

8175 Balatonfüzfő, 603,521 hrsz

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	Jókai Mór u 19-21	Domb utca	Hóvirág utca	Balaton körút
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	iskola	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	lakó	lakó	lakó	lakó
Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.):	összközmű	összközmű,kerített,szilárd út	összközmű, kerített,szilárd út	összközmű,
Megjegyzés:	összközmű	összközmű	összközmű	közművek csatlakozhatók
Adat forrása:		NAV	NAV	NAV
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	7 200 000	8 000 000
telekméret (m ²)	7 241	697	427	712
fajlagos ár (Ft/m ²)		14 347	16 862	11 236
tulajdonár. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kinálati/adásvétel időpontja		2019. augusztus	2019. augusztus	2019. szeptember
kinálati/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		14 347	16 862	11 236

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,05	1,00	1,05
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,90	0,90
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgáltatási joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

13 558	15 176	11 680
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	7 241,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	13 472
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	13 470
becsült érték (Ft)	97 536 270
becsült érték kerekítve (Ft)	97 500 000

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	teljes értékű	2	pince	3	erkély
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	210 000 Ft/m ²		105 000 Ft/m ²		70 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	1 302 m ²		22 m ²		9 m ²	
fizikai avultság	30%		30%		30%	
funkcionális avultság szorzószáma	30%		30%		30%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	20%		30%		30%	
piaci helyzet miatt módosító tényező						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	107 181 eFt		792 eFt		209 eFt	

épület, építmény, építményrész stb.	4	wc épület	5	kazán	6	garázs
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	60 000 Ft/m ²		105 000 Ft/m ²		40 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	9 m ²		38 m ²		15 m ²	
fizikai avultság	30%		30%		30%	
funkcionális avultság szorzószáma	30%		30%		30%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	30%		30%		30%	
piaci helyzet miatt módosító tényező						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	185 eFt		1 369 eFt		206 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 109 900 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 97\,500 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 109\,900 \text{ eFt} = 207\,400 \text{ eFt}$$

4.5. Az ingatlan végső értéke

Következtetések:

Az ingatlan végső forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító adatok alapján számított érték	205 000 000	100%	205 000 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték		0%	0 Ft
Költség alapú érték	207 400 000	0%	0 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve :			205 000 000 Ft

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de hasonló nagyságrendet képviselnek.

A költség alapú érték tükrözi leginkább az ingatlan műszaki állapotát, de nem veszi figyelembe a hasznosíthatóság szempontjait. A pontosabb tájékoztatás érdekében a költségalapú módszer számításait is közöltük, mert az ingatlan forgalmi értékéből a telekre jutó értéke csak ilyen módon határozható meg.

Ingatlan értékbecslés céljának megfelelően az értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtam el az ingatlan becsült forgalmi értékeként. A költség alapú módszer eredményét ellenőrzésképpen vettem figyelembe.

**A 8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór u 19-21. általános iskola, hrsz:603,és kivett sporttelep
hrsz:521
becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**205 000 000,- Ft,
azaz kettőszázötmillió forint**

Amennyiben az értékesítés áfa köteles, abban az esetben feltüntetett érték
27%-os általános forgalmi adót tartalmaz.

5. MEGJEGYZÉSEK

- Az ingatlan tulajdoni lapja 2019.11.14.-i dátumú.
- Az ingatlan forgalomképes.
- A piaci összehasonlító megközelítéshez a NAV nem tudott megfelelő, adásvételeken alapuló adatot szolgáltatni, így kínálati adatokat használtam fel.
- Kizárólag megbízó által szolgáltatott alaprajzokat csatoltam
- Környezetszennyezésre utaló tényezőt nem tapasztaltam
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő három hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2019.11.21.,

MELLÉKLETEK

- helyszíni fényképfelvételek
- tulajdoni lap másolat
- helyszínrajz
- térképmásolat
- alaprajzok
- HÉSZ besorolási térképrészlet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma: 1757138/6/2019

2019.11.14

Szektor : 53

BALATONFÜZFŐ

Belterület 521 helyrajzi szám

Szelvény: 45405/2019 2019.06.18

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, PROFISSOLÁR KORLATOLT FELELŐSÉGV TÁRSASÁG 2230 GYOMRÓ Tancsics Mihály utca 37

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM

Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR KÖZLETI VAGYONKEZELŐ ZRT. 1133 BUDAPEST Pozsonyi ut 56.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1684 (m2) / terü. határozat: 33999/1005.04.01

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat. j. jöv.

k.áll.

ter. kat. jöv.

ha m2 k.áll.

Kivett sporttelep

II. RÉSZ

1675

0.00

4. 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

törzsszám: 15734219

utószama: 32.944/1993.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2017.04.25

Vezetékg

0,4 kV-os vezetékek és biztonságos áramtervezés által érintett 28 m2 területre az ügyiratban levő 9/981/2012 számú változás: vízrajz és területkiemelés szerint:

jogosult:

név: E.ON SZAK-ÉPÍTÉSI ÁRAMHÁLÓZATI KARTYORÉNI MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím: 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11-13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a Járási Földhivatalok illetékeszségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) ÖM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45405/11/2019.06.18

Eljárás felfüggesztése:

jogosult:

név: MAGYAR KÖZLETI VAGYONKEZELŐ ZRT. törzsszám: 14077340

cím: 1133 BUDAPEST Pozsonyi ut 56.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.14 15:49:09

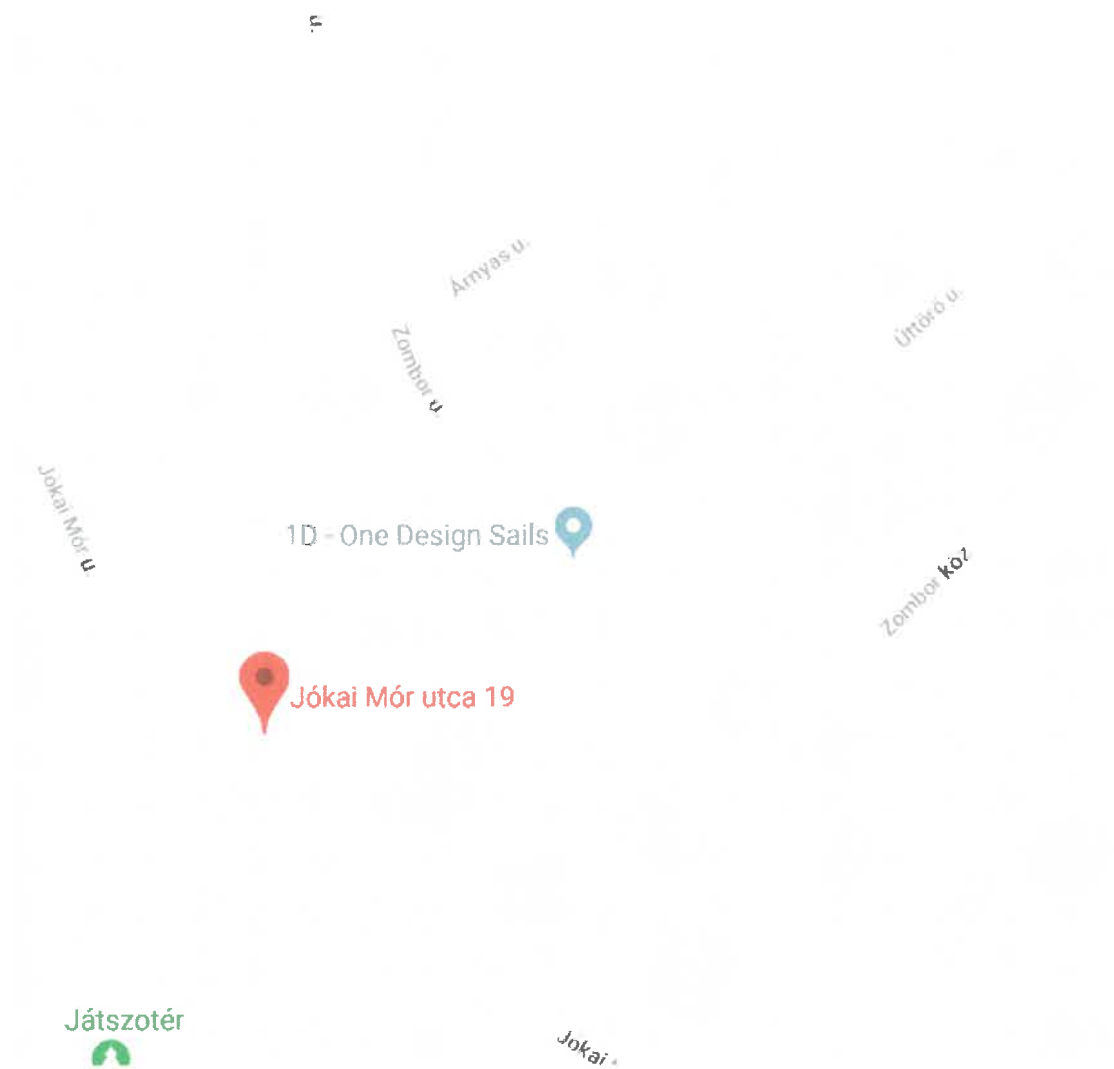
Helyrajzi szám: BALATONFÜZFŐ belterület 603

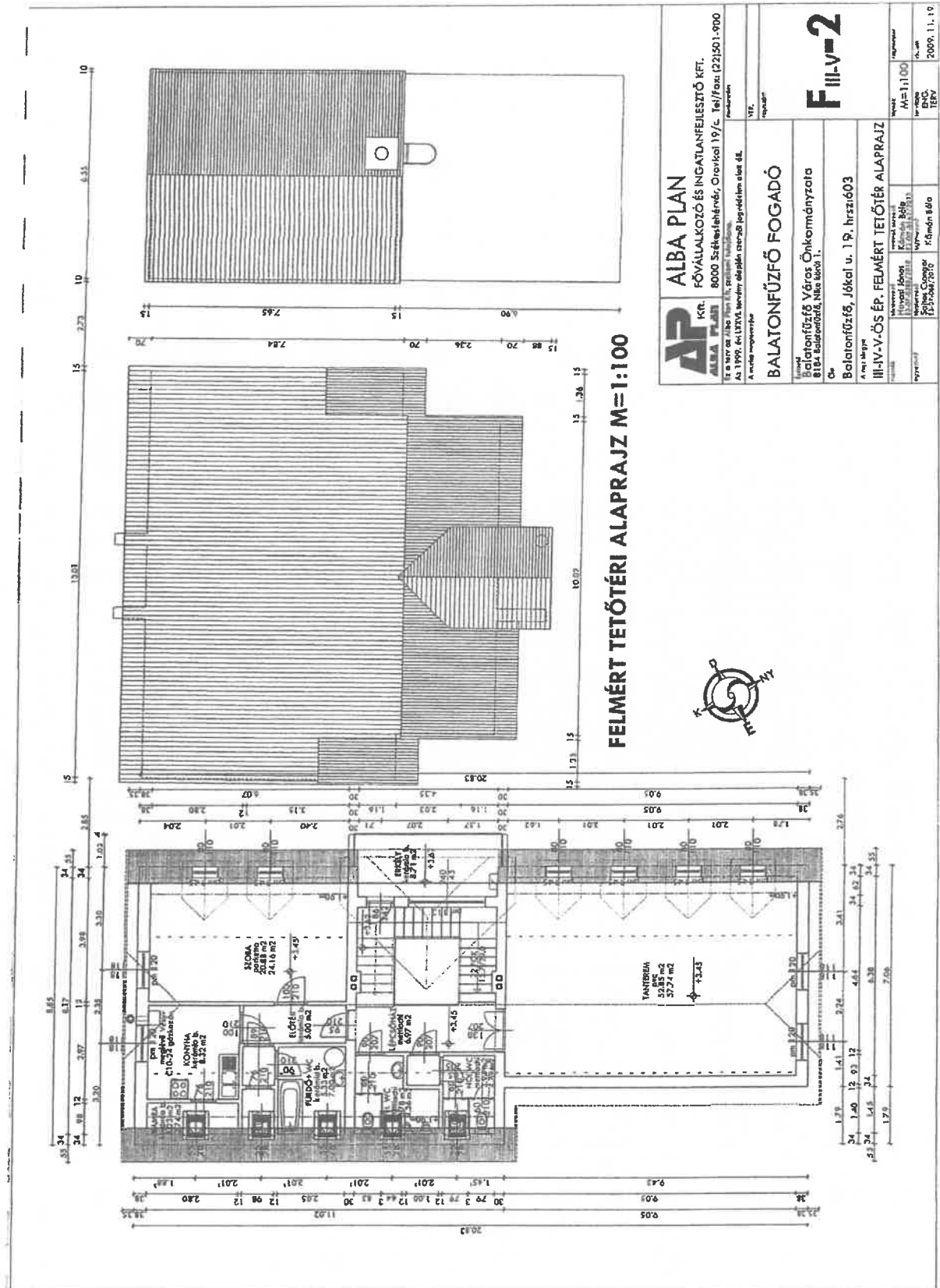
Megrendelés szám: 1757243/6.2019

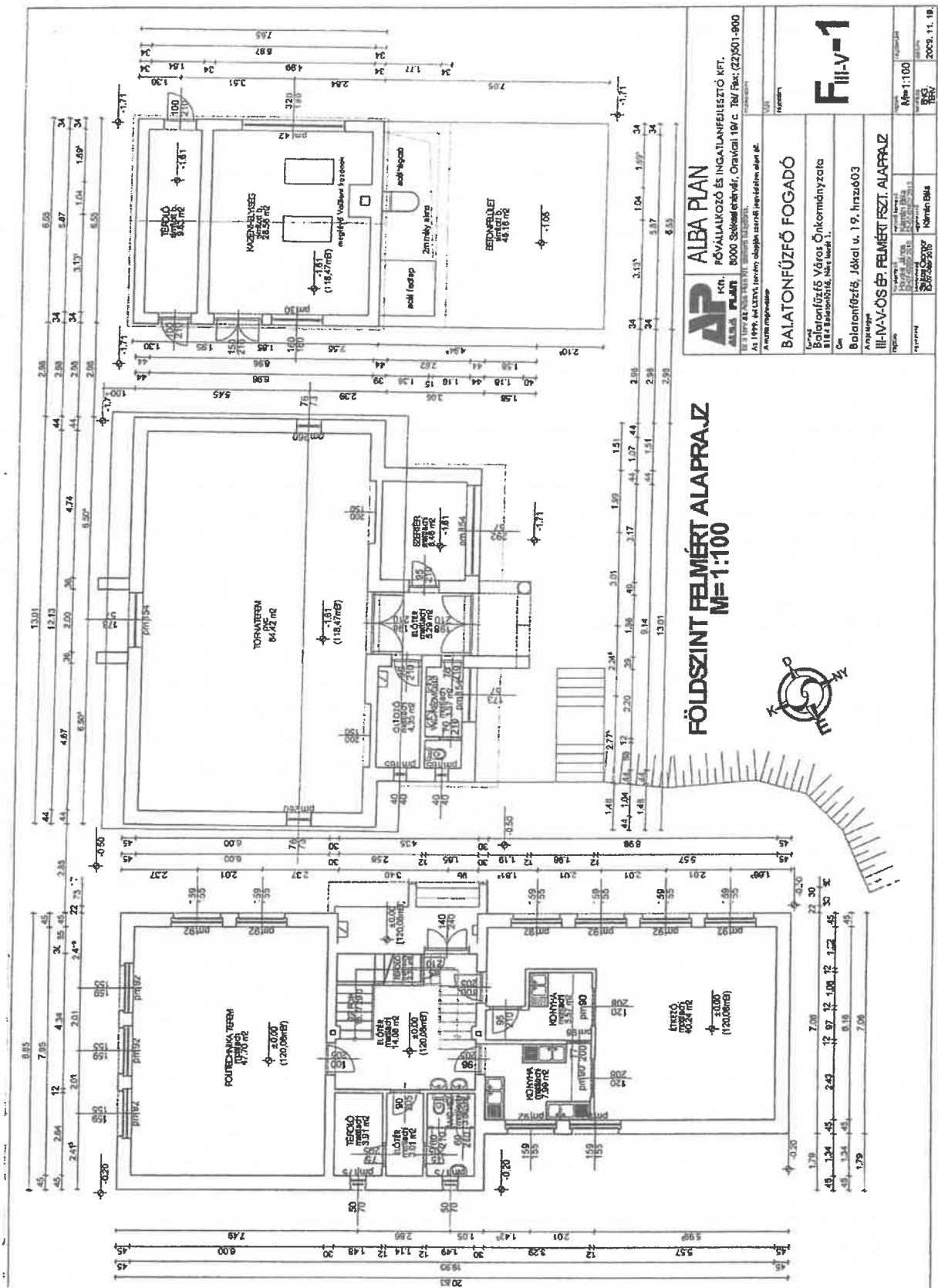
Méretarány: 1 : 1000





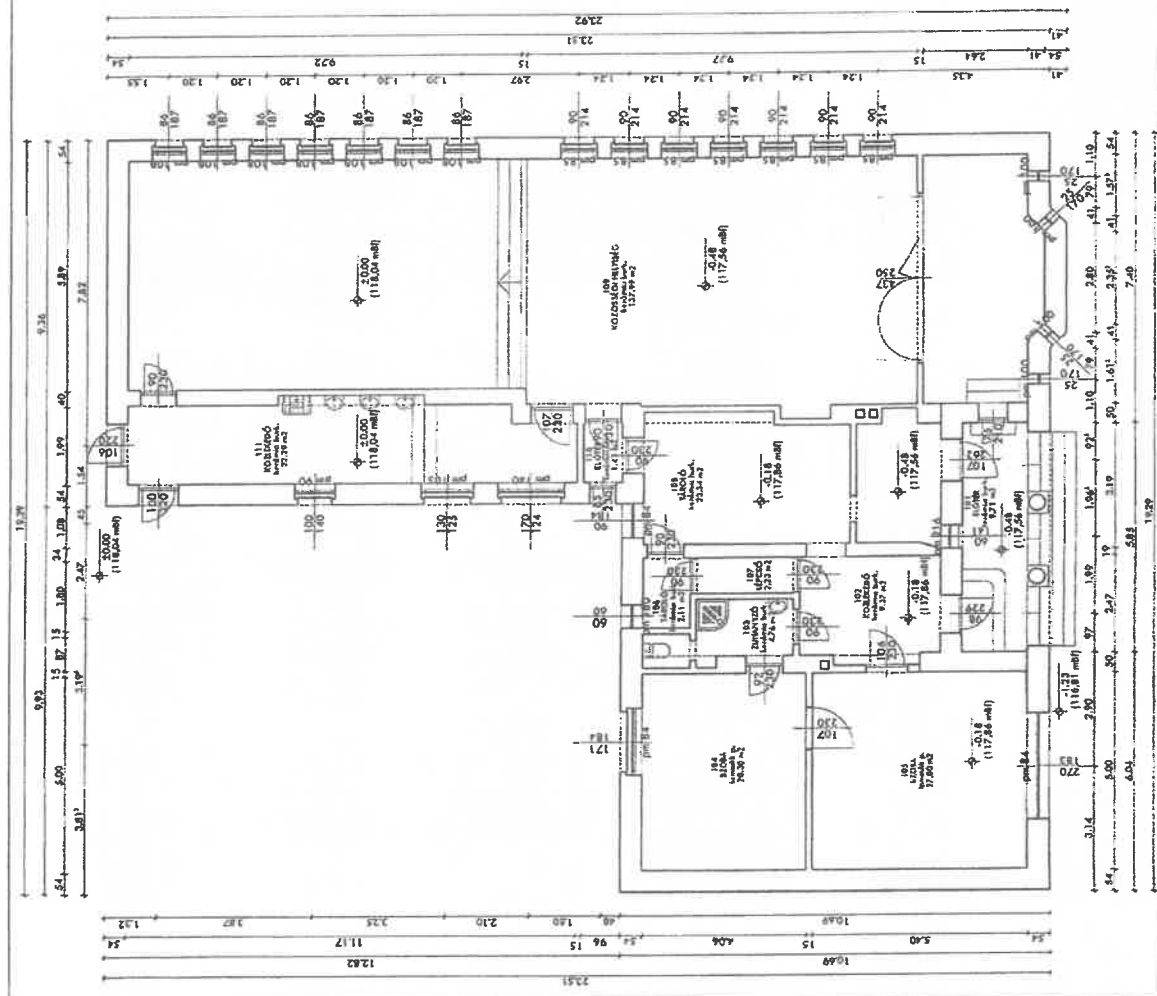


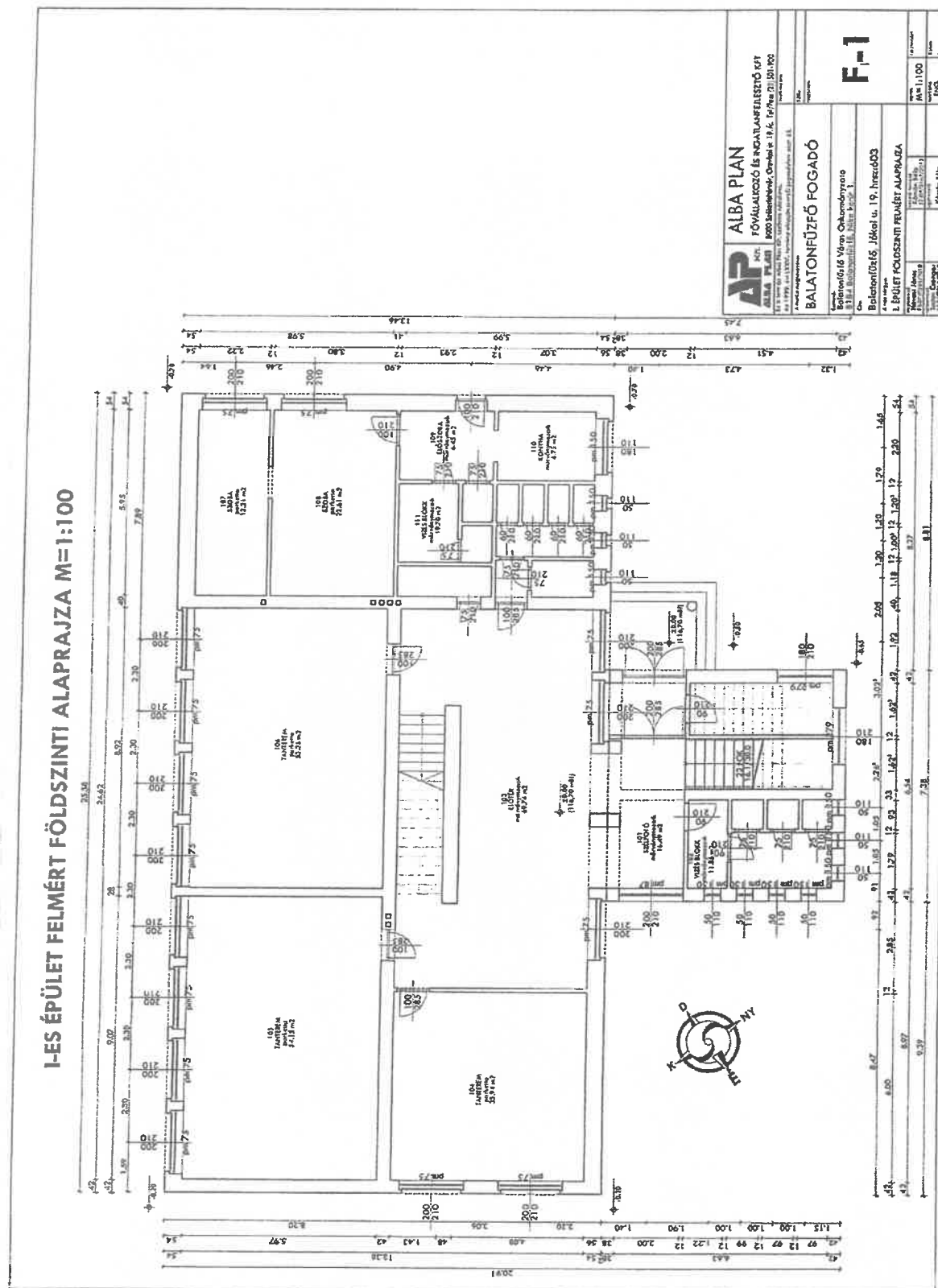






II. ÉPÜLET FELMÉRT ALAPRAJZA M=1:100

[illegible]



Balatonfűzfő, hrsz.: 603,521



Jókai Mór utca képe



utcakép



bejárati kapu



I. sz. épület



bejárat



szolgálati lakás, konyha

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



tároló



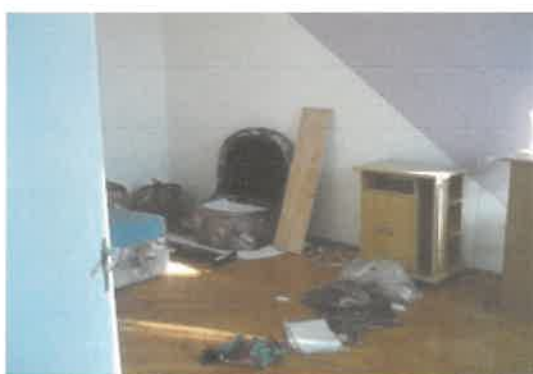
kert



szoba



fürdő



szoba



wc

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



raktár



mosdó



lépcsőház



padlásfeljáró



tanterem



mosdó

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



"Öreg épület"



előtér



kiállítóterem



kiállító, előadói terem



színházterem



folyosó

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



fürdő



színházterem



kiadóterem



kiadóterem



pince



pince lépcső

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



irodaépület



ép. gépészeti



mosdó



étkező



kert



wc

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



hátsó kijárat



sport épület homlokzat



tároló



emeleti terem



tároló



tornaterem

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



homlokzat



belső lépcső



tároló



közlekedő



belső lépcső



étkező

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



tároló



mosogató



konyha



tetőtéri terem



wc



tetőszinti közlekedő

Balatonfűzfő, hrsz.: 603,521



mosdó



kazánház



kazánház



kazánház



műhelysarok



VCS-OR

Balatonfűzfő, hrsz: 603,521



sportpálya utcája



sportpálya



szertár



sportpálya



szertár



kert



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 5215967549

Ügyintéző: Szökrön Péter Károlyné

Telefonszám: (1) 427-5870

Ügyszám: 2303980651

Adóazonosító szám: 8310702671

Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi
értékkadatbázisából



5215967549

NAGY ISTVÁN
BUDAPEST 02
BUDAKESZI ÚT 49/C. 2.em. 11.a.
1021

É R T E S Í T É S

NAGY ISTVÁN (lakcíme: HU 1021 BUDAPEST BUDAKESZI ÚT 49/C. 2.EM. 11.AJTÓ, adóazonosító száma: 8310702671) kérelmező 2019. november 18. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) általános adatszolgáltatást a 8175 Balatonfüzfő, Kikötő utcai, 521 hrsz. alatti és Jókai Mór utca 19-21. számú ingatlanokra vonatkozóan teljesítem.

Megadott feltételek:

- adatszolgáltatás által érintett időszak: 2017.01.01 - 2019.11.18.

- irányítószám: 8175

- ingatlan jellege: telek (lehetőség szerint vízparti, ill. központi elhelyezkedésű)

Intézményi besorolású (iskola, sportpálya) kiadható ingatlan adat nem áll rendelkezésre az adatbázisban.

Az adatszolgáltatásra Ön által befizetett összeg összesen: 10 000,- Ft.

A 31/2009 (XII.18) számú PM rendelettel módosított, az ingatlanok forgalmi értékkadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási díjáról szóló 33/2007 (XII.23) PM rendelet alapján a kért adatszolgáltatás díja: 7 750,- Ft.

7 500,- Ft + (10 db x 25,- Ft) = 7 750,- Ft, különbözet: 2250,- Ft.

Fentiek alapján kérem nyilatkozzon, hogy a különbözetet milyen számlaszámra utalja az adóhatóság!

BUDAPEST, 2019. november 19.



Melléklet: 1 db

Erről értesül:

1. címzett
2. irattár

Eljárási és Illeték Osztály 6.

1387 BUDAPEST Pf.45 Telefonszám: (1) 412-5400 Fax: (1) 412-5551

Kérjük, válaszelevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

Balatonfüzfő, hrsz: 603,521



iroda



tanári



raktár



ideiglenes klubszoba

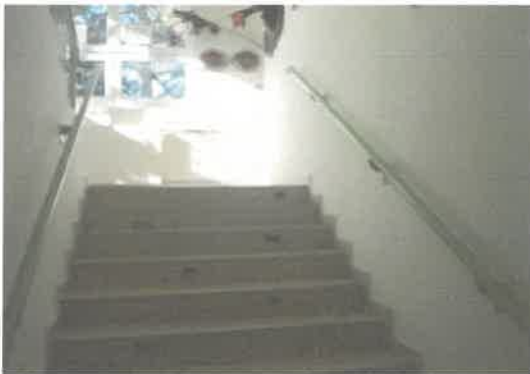


ideiglenes klubszoba



iroda

Balatonfüzfő, hrsz: 603,521



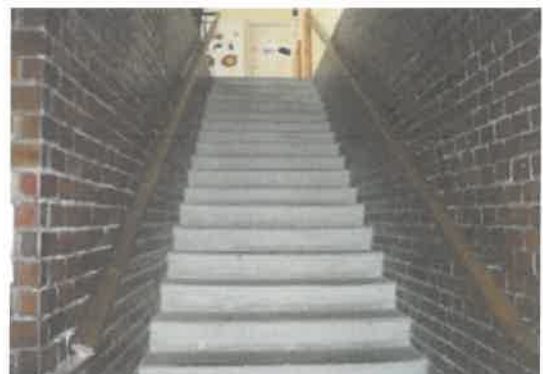
iskola lépcső



földszinti zsibongó



emeleti zsibongó



belső lépcső



iroda



emeleti folyosó