I-637/2019

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI SZAKVÉLEMÉNY

a 8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21. (hrsz.:603)

és a

8175 Balatonfűzfő, 521 helyrajzi szám

alatti ingatlanok piaci értékéről

TARTALOM:

1. Előzmény
2. A feladat megoldásának módszere
3. Ingatlanok ismertetése
4. Értékmegállapítás

Mellékletek

- térkép
- tulajdoni lapok
- térképmásolatok
- fotók
- alaprajzok
- helyiségleltár

Budapest, 2019. november 25.

SERATUS ...TLAN KFT

Máté Miklós
ügyvezető igazgató
igazságügyi szakértő

1. ELŐZMÉNY

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1., képviseli: Szanyi Szilvia polgármester) megbízta a **SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.** igazságügyi szakértői gazdasági társaságot (1095 Budapest, Mester utca 54. I. emelet 1-6.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlanok piaci értékét.

Az érintett ingatlanok:

8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21. Helyrajzi szám: 603
8175 Balatonfűzfő, 521 helyrajzi szám

2. A FELADAT MEGOLDÁSÁNAK MÓDSZERE:

Szakértő a feladatot a kapott iratok áttanulmányozása, a helyszíni szemle, NAV összehasonlító adatok és a településre érvényes helyi építési előírások alapján oldotta meg.

A helyszíni szemlét 2019. november 19-én tartotta szakértő. Az ingatlanok részleges megtekintését az Önkormányzat munkatársa, Magyar Dániel biztosította. A SERATUS Ingatlan Kft. részéről Máté Miklós igazságügyi szakértő vett részt a szemlén.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésünkre állt:
-az ingatlanok pályázati dokumentációja;
- az ingatlanok nem hiteles tulajdoni lapjának teljes másolata (2019.11.26.);
- az ingatlan e-hiteles térképmásolatának teljes másolata (2019.11.26.);
- a felépítmények szintenként alaprajzai;

A helyszíni szemle során a rendelkezésünkre álló alaprajzokat és területkimutatásokat szúrópróbaszerűen leellenőriztük, azokat a kisebb – az alapterületet jelentősen nem befolyásoló – eltérésektől eltekintve a valósággal egyezőnek

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk szerzett összehasonlító adatok, a 2019. november 19-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlanok környezetének ismertetése

Balatonfűzfő a Közép-Dunántúli Régióban, Veszprém megyében, a 12 települést számláló Kelet-Balatoni Kistérségben (központja Balatonalmádi), a Balaton tó észak-keleti csücskén, a Fűzfői-öböl partján fekvő kisváros. Lakossága cca. 4.150 fő. Megközelíthető a 71-es főúton és a Székesfehérvár–Balatonfüred–Tapolca vasútvonalon. A város a kistérségi egyik közlekedési csomópontja, kedvező észak-déli és kelet-nyugati közlekedés jellemzi. Közúti, tömegközlekedési adottságai jók (Veszprém, főváros közelsége, kedvező autóbuszos megközelíthetőség, jó vasúti megközelíthetőség, vízi megközelíthetőség, kerékpárút). Helyi tömegközlekedéssel nem rendelkezik. 71-es út elkerülő szakaszának megépítésével a belső forgalom tehermentesítése megtörtént. A vízi közlekedés adottságai rendelkezésre állnak (működő vitorláskikötők, egyik személyszállító hajó fogadására is engedéllyel rendelkezik).

A település három, szerkezeti és városképi szempontból is karakteresen eltérő részből áll; a településrészek közötti kapcsolat csekély, részben elszeparáltan működnek. Balatoni bringa körút részekén kerékpárút vezet Balatonkenesére és Balatonalmádiba (kiépített kerékpárúton illetve alacsony forgalmú közutakon). Gyalogos közlekedés feltételei részben kiépültek, de közlekedésbiztonsági problémát jelent a nyári szezonban a 71-es úton való átkelés, helyenként járdák kiépítése szükséges. Turisztikai közlekedési eszközök nem üzemelnek. Parkoló terület a városban megfelelő mennyiségben áll rendelkezésre, csak a nyári szezonban jelent gondot a Fövenyfürdő strandnál az autók elhelyezése.

Infrastruktúra: A várost a kiemelt üdülőkörzet – iparterület kettőssége jellemzi. A környezet-szennyező ipari tevékenység negatív hatásai érezhetők. Parti sávját korlátozott hasznosíthatóság jellemzi. Jelentős kiterjedésű, többnyire ápolt zöldterületek, az iparterületet övező erdők egyrészt rekreációs szereppel bírnak, másrészt csökkentik az ipari üzemek légszennyezését és zajhatását.

Intézményi ellátottsága megfelelő. Kiépült oktatási infrastruktúrával rendelkezik (óvoda, általános iskola, középiskola, zeneiskola, uszoda, strandok). Megfelelő minőségű egészségügyi alapellátás megoldott. Több közművelődési intézmény szolgálja a lakosság szórakoztatását (könyvtár, színházterem, csillagvizsgáló, több művészeti csoport). Sportlétesítmények magas száma jellemzi (uszoda, sportlőtér, stadion, sportpályák, horgászkikötők, vízi sport lehetőségek, bobpálya, két strandterület).

Megfelelő mennyiségű, zömében burkolt belső úthálózattal rendelkezik, de az utak minősége nem megfelelő. Közműhálózata szinte teljesen kiépült. A villamosenergia ellátás, közvilágítás 100%-os mértékben megoldott. Földgázellátása jó. Közüzemi vízvezetékkel való ellátottsága teljes, csatornázottsága szinte teljes. Tűzivíz-hálózata fejlesztésre szorul. Szennyvíztisztító teleppel rendelkezik. Csapadékvíz-elvezetése megoldott, bár jelentős a nyílt árkos csapadékvíz-elvezető rendszer aránya. Az intézményes hulladékszállítás megoldott, szelektív hulladékgyűjtő szigetek működnek. Távközlési hálózata kiépített. Kábeltelevíziós rendszere is kiépített, de ez részben megosztott. A szolgáltatások a gyártelepi városrész és a további településrészek között részben megosztottak.

Gazdaság: Balatonfűzfő az egyetlen Balaton-parti település, ahol az ipari tevékenység engedélyezett. Balatonfűzfő versenyképes iparszerkezettel, jelentős ipari hagyományokkal rendelkező, prosperáló gazdaságú város. A kiépült ipari infrastruktúrára támaszkodó néhány jelentősebb vállalkozás mellett viszonylag stabil kisvállalkozói kör jellemzi. Kedvező háttérrel rendelkezik a logisztikához (pl. iparvágány, épületállomány, közlekedési helyzet). A korábbi Nitrokémia Ipartelepek, valamint a Papírgyár gazdasági visszaesése az egész településre kihatással van. Az ipari eredetű környezetszennyezés csökkenése az utóbbi időszakban megfigyelhető.

Az idegenforgalom szerepe az adottságai ellenére kicsi. Alacsony szintű turisztikai kínálattal rendelkezik, alacsony a kereskedelmi szálláshelyek mennyisége és minősége. A korábban ipari tevékenység erős járulékos szaghatása akadályozta a turizmus fejlődését, ennek megfelelően nem alakult ki a minőségi turistafogadás kultúrája. Nagyvárosok közelsége miatt jelentős az egynapos, illetve hétvégi turizmus. Balatonfűzfő részesedése a Balaton vendégforgalmából minimális, kevés és többnyire alacsony minőségű a szálláshely kapacitása, jellemző a szezonális idényjellegű kereslet-kínálat.

3.2. Az ingatlanok adatai (a 2019.11.26-ai tulajdoni lapok alapján)

Általános iskola

Cím	**8175 BALATONFŰZFŐ, JÓKAI MÓR UTCA 19-21.**	
Ingatlan jellege	Általános iskola	
Bejegyzett tulajdonos(ok) és tulajdoni hányaduk	**Balatonfűzfő Város Önkormányzata** 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.	1/1
Helye	Belterület	
Helyrajzi száma	**603**	
Megnevezése	„kivett általános iskola"	
A telek területe	5.565 m^2	
Az értékelendő tulajdoni hányad	1/1	
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz	
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	Bejegyző hat., érk. idő: 33456/2013.03.25. Vezetékjog - 0,4 kW-os vezeték és biztonsági övezete által értintett 31 m2 területre az ügyiratban levő 8/881/2012. számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Bejegyző hat., érk. idő: 37715/2013.05.30. Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII.28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a Veszprémi Járási Földhivatalhoz.	

Sporttelep

Cím	**8175 BALATONFŰZFŐ, BELTERÜLET 521 HRSZ.**	
Ingatlan jellege	Sportpálya	
Bejegyzett tulajdonos(ok) és tulajdoni hányaduk	**Balatonfűzfő Város Önkormányzata** 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.	1/1
Helye	Belterület	
Helyrajzi száma	**521**	
Megnevezése	„kivett sporttelep"	
A telek területe	1.676 m^2	
Az értékelendő tulajdoni hányad	1/1	
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz	
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	Bejegyző hat., érk. idő: 33456/2013.03.25. Vezetékjog - 0,4 kW-os vezeték és biztonsági övezete által értintett 28 m2 területre az ügyiratban levő 8/881/2012. számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Bejegyző hat., érk. idő: 37715/2013.05.30. Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII.28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a Veszprémi Járási Földhivatalhoz.	

3.3. Az ingatlanok leírása

3.3.1. Általános iskola

Fekvése:	belterület központi rész
Beépítettség:	<25 %
Zöldfelület aránya:	>45 %
Alakja:	szabálytalan sokszög alakú.
Telekhatás azonosítása:	a telek körbekerített, azonosítható.
Kerítettség:	az ingatlan teljesen be van kerítve. A Jókai utca felől vörös kőlábazatra szerelt acéloszlopok között acélkeretre feszített acélháló. Az Iskola köz felől betonoszlopra szerelt acélháló. A Zombor utca felől beton lábazaton nyugvó acélszerkezetre szerelt fa lécezés. A telek keleti határán beton lábazatra szerelt, acéloszlopokra feszített acélháló, illetve bonoszlopokra szerelt acélháló.
Felszíne:	A Zombor utca felől lejt a Jókai utca felé. Felszíne rendezett, ápolt füvesített kerttel rendelkezik, nagyméretű (20-80 éves korú) fákkal, gyümölcsfákkal, cserjékkel beültetve. A telek közepén támfallal alátámasztott feltöltéssel alakítottak ki egy közel vízszintes tereprészt, ahol parkolásra alkalmas füves-murvás terület van.
Infrastruktúra:	teljesen közművesített telek.
Környezete:	Lakó övezet, közpark.
Parkolás:	Saját telken, illetve közterületen.
Használati viszonyok/beépítettség:	A telek általános iskola épületeivel beépített. Oktatás az ingatlanban nem folyik. Egyéb tevékenységgel az ingatlan mintegy 34 %-a hasznosított. Az ingatlan meglévő kúttal és hidrofortartállyal rendelkezik, aminek korszerűsítése és bevizsgálása szükséges lehet.

1. épület (a pályázati kiírás adatai helyszíni szemlén ellenőrzésre kerültek)

Tagolás:	földszint + emelet, 2000-ben bővítés (vizesblokk, lépcsőház hozzáépítés)
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	sávalapozás, az épület Jókai utca. felöli részén süllyedés látható
Lábazat:	vöröskő, illetve cementvakolatos lábazat
Teherhordó szerkezet:	42, 48, 54 cm vastag, vakolt, kisméretű tégla anyagú falak.
Belső falszerkezet:	vakolt, tégla anyagú falak, festett felületek.
Födém:	„GM 60-62" jelű vb. szerkezetű gerendás födém, 1 m-es kiosztással. A födémgerendák között tálcák, salakfeltöltéssel.
Tető:	oromfalazatos SRK acél rácsos szerkezetű, kétállószékes fedélszerkezet, illetve a lépcsőház feletti tetőszerkezet kontyolt félnyeregtetős fa szerkezetű. Héjalása agyagcserép.
Homlokzat:	fehér kőporos dörzsvakolat
Lépcsők:	beton előlépcső gres burkolattal. Az épület középtengelyében egykarú vasbeton lépcső (földszint + emelet). A 2000-ben hozzáépített épületrészben került kialakításra egy kétkarú lépcső, mely a padlásszintig vezet, a zárófödém síkjában ideiglenes lefedésre került. Egy különálló helyiségben acél szerkezetű kétkarú lépcső kibúvó nyílással köti össze az emelet- és a padlásszinteket.
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű kétszárnyú ajtók, és ablakok. A hozzáépített lépcsőházi részben 2 rtg. hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárók. A szolgálati lakás ajtaja műanyag szerkezet.
Belső nyílászárók:	típus faszerkezetek.
Kémények:	falazott kémények
Belső falszerkezet:	tégla szerkezetű, vakolt felületű falak. Belső felületek festettek.
Közművek:	víz: települési ivóvízhálózatra rákötött. A földszinti szolgálati lakás külön mérővel rendelkezik.
	szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött.
	elektromos áram: települési hálózatra földkábellel rákötött. A földszinti szolgálati lakás külön mérővel rendelkezik.
	gáz: települési gázhálózatra rákötött. A földszinti szolgálati lakás külön gázmérőórával rendelkezik.
	csapadékvíz-elvezetés: bádog, illetve műanyag függő ereszcsatorna.
Melegvíz-ellátás:	A szolgálati lakásban kombi gázkazán, az iskola részen a központi kazánból.
Belmagasság	3,15 m
Fűtés:	Hőtermelő: a V. sz. kazánház kazánjai. Utolsó üzemszerű használat 2010-ben volt, temperáló fűtéssel. Hőleadók acéllemez- illetve lapradiátorok. A szolgálati lakás hőtermelője egy 24 kW-os Mainfour Baxi fali kombi gázkazán.
Villámvédelmi besorolása:	R2, M2, T3, Kl, S2
Alkalmazott villámvédelem:	V2b-L2b-F2/x.
Funkció:	szolgálati lakás, iskolai tantermek.
Nettó alapterület:	651,19 m2 (ebből 68,72 rn2 szolgálati lakás).
Egyéb:	Az épület nyugati homlokzatán a hozzáépített lépcsőházi rész az épület többi részétől elvált (süllyedés). A mozgást a főépület falain látható belső függőleges repedések mutatják, de a főépület szemmel észlelhető keresztirányú repedési is további statikai vizsgálatot igényelhetnek. Az épület körüli csapadékvíz-elvezetés nincsen teljeskörűen megoldva. Az épület nyugati homlokzatán használati víz okozta ázás nyomok láthatók az emeleti padlószint vonalában.
Általános állapota:	Felújítandó, szemrevételezés alapján látott **szerkezeti hibák statikai vizsgálatot igényelhetnek.**

2. épület (Népiskola) (a pályázati kiírás adatai helyszíni szemlén ellenőrzésre kerültek)

Építés éve:	1930. 1938-ban bővítés.
Tagolás:	pince + földszint
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	beton sávalap
Lábazat:	vöröskő lábazat
Teherhordó szerkezet:	kisméretű tégla anyagú falak.
Belső falszerkezet:	vakolt, tégla anyagú falak, festett felületek
Födém:	fa födémszerkezet. A pince felett poroszsüveg boltozat.
Tető:	dűltszékes fa tetőszerkezet, lécezésre szerelt palafedés.
Homlokzat:	vöröskő magasított lábazat, sárga dörzsvakolat.
Lépcsők:	beton előlépcső, fa szerkezetű padlásfeljáró, betonszerkezetű pincelejáró.
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű ajtók és ablakok. Némelyik ablakból hiányzik az egyik szárny üvegezése.
Belső nyílászárók:	típus faszerkezetek
Kémények:	falazott kémények
Belső falszerkezet:	45, 34, 15 cm vastag tégla szerkezetű vakolt felületű falak. Belső felületek festettek.
Közművek:	víz: települési ivóvízhálózatra rákötött, almérővel csatlakozik az ingatlan vízhálózatához.
	szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött
	elektromos áram: települési hálózatra földkábellel rákötött. A szolgálati lakás és a közösségi helyiségek külön-külön villanyórával rendelkeznek.
	gáz: települési gázhálózatra rákötött, a szolgálati lakás miatt saját gázórával rendelkezik.
	csapadékvíz-elvezetés: függő ereszcsatorna, felszínre kivezetve. Épület körül beton járda található. Az épülettől való vízelvezetés nem teljesen megoldott, a lejtésviszonyok nem mindenhol teszik lehetővé az épület környezetéből való vízelvezetést.
	gyengeáram: mozgás érzékelős riasztórendszer, helyi riasztással.
Melegvíz-ellátás:	villanybojler és átfolyós vízmelegítő
Fűtés:	Hőtermelő: 7 kW-os Bosch központi gázkazán. Hőleadók: nem szabályozható acél lap- és lemezradiátorok vegyesen. A szolgálati lakásrész és a közösségi rész egy körre van felfűzve. A VII. jelű irodaépület is erre a rendszerre van felfűzve
Villámvédelmi besorolása:	R2, M2, T3, KI, S2
Alkalmazott villámvédelem:	V2b-L2b-F2/x.
Belmagasság:	3,26 m, közlekedőben: 2,47 - 2,98 m.
Funkció:	Közösségi termek.
Nettó alapterület:	282,10 m2
Egyéb:	Az épület nyugati homlokzata előtt egy szivattyúház és egy kút található. Az épület homlokzatának egy részét vadszőlő nőtte be. A Jókai utca felöli homlokzaton a bejárat mellett, illetve a szolgálati lakás válaszfalán repedések láthatók. A pincehelyiség nagyon nedves, födémének acél gerendái szabadon vannak, így korrózióveszélynek vannak kitéve, tetőn kívüli köztes fal téglaburkolata mállik.
Általános állapota:	átlagos részben felújított

3. épület (politechnikai épület)

Szakértő nem tudta belülről megtekinteni az épületet, külső fotókat készített

Tagolás:	földszint + emelet
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	beton sávalap
Lábazat:	beton lábazat, cement vakolattal
Teherhordó szerkezet:	30, 44, 45 cm vastag, vakolt, vázkerámia téglából rakott falazatok
Belső	falszerkezet: vakolt, tégla anyagú falak, festett felületek
Födém:	„GM 64-62" jelű vb. szerkezetű gerendás födém, 1 m-es kiosztással. A födémgerendák között tálcák, salakfeltöltéssel.
Tető:	csonkakontyolt nyeregtetős ácsszerkezet, Bramac betoncserép héjalás. Manzárd részen helyenként beázások észlelhető.
Homlokzat:	fehér kőporos dörzsvakolat.
Lépcsők:	beton elő lépcső kőlapos kilépővel. A belső lépcső háromkarú vasbeton lépcső.
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű ajtók és ablakot 2 rtg. hőszigetelt üvegezéssel. Szolgálati lakásban bukó-nyíló ablakok.
Belső nyílászárók:	típus faszerkezetek
Kémények:	falazott kémények
Belső falszerkezet:	tégla szerkezetű, vakolt felületű falak. Belső felületek festettek
Közművek:	víz: települési ivóvízhálózatra rákötött, az emeleti szolgálati lakás saját vízmérővel rendelkezik.
	szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött
	elektromos áram: települési hálózatra földkábellel rákötött, az emeleti szolgálati lakás saját mérővel rendelkezik
	gáz: települési gázhálózatra rákötött. Az emeleti szolgálati lakás külön gázmérőórával rendelkezik.
	csapadékvíz-elvezetés: faburkolat mögé rejtett függő ereszcsatorna, felszínre kivezetve
Melegvíz-ellátás:	villanybojler
Fűtés :	A szolgálati lakás fűtése VEZUV 24 kW típusú fali gázkazánnak van megoldva, hőleadók acél lapradiátorok. Az épület többi részének fűtése az V. sz. kazánház épületéből történik, hőleadók acéllemez-, illetve lapradiátorok. Utolsó üzemszerű használat 2010-ben volt, temperáló fűtéssel.
Villámvédelmi besorolása:	R2, M2, T3, Kl, S2
Alkalmazott villámvédelem:	V2b-L2b-F2/x.
Belmagasság:	Földszint: 2,98 m, emelet: 3,10 m
Funkciók:	szolgálati lakás, iskolai tantermek
Nettó alapterület:	262,80 m2 (ebből 47,22 m2 szolgálati lakás)
Egyéb:	az épületen került elhelyezésre egy települési légisziréna
Általános állapota:	Felújítandó

4. épület (sportépület)

Szakértő nem tudta belülről megtekinteni az épületet, külső fotókat készített

Tagolás:	földszint
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	beton sávalap
Lábazat:	beton lábazat, cement vakolattal
Teherhordó szerkezet:	30, 44, 45 cm vastag, vakolt, vázkerámia téglából rakott falazatok. Előtető alatt vasbeton pillérek.
Belső falszerkezet:	vakolt, tégla anyagú falak, festett felületek
Tető:	nyeregtetős ácsszerkezet, Bramac betoncserép héjalás.
Homlokzat:	fehér kőporos dörzsvakolat.
Külső nyílászárók	fa szerkezetű ajtók és ablakot 2 rtg. hőszigetelt üvegezéssel. Szolgálati lakásban bukó-nyíló ablakok.
Belső nyílászárók:	típus faszerkezetek
Kémények:	falazott kémények
Belső falszerkezet:	tégla szerkezetű, vakolt felületű falak. Belső felületek festettek.
Közművek:	víz: települési ivóvízhálózatra rákötött, saját vízmérővel nem rendelkezik.
	szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött
	elektromos áram: települési hálózatra földkábellel rákötött,
	gáz: települési gázhálózatra nincsen rákötve
	csapadékvíz-elvezetés: bádog, illetve műanyag függő ereszcsatorna felszínre kivezetve
Melegvíz-ellátás:	nincsen
Fűtés:	Korábban az V. sz. kazánház épületéből történt, de a hálózatot leválasztották, az épületen belüli gépészete elemek megvannak, de jelenleg nincs fűtés.
Villámvédelmi besorolása:	R2, M2, T3, Kl, S2
Alkalmazott villámvédelem:	V2b-L2b-F2/x.
Belmagasság:	2,60 m - 4,97 m
Funkció:	tornaterem és kiszolgáló helyiségei
Nettó alapterület:	106,09 m2
Egyéb:	a tornaterem homlokzatán szellőzőventilátorok kerültek elhelyezésre
Általános	Felújítandó

5. épület (kazánház) (a pályázati kiírás adatai helyszíni szemlén ellenőrzésre kerültek)

Tagolás	földszint
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	beton sávalap, vízszigetelés nélkül
Lábazat:	cement vakolattal, felázás-nyomok láthatók az épület keleti homlokzatán
Teherhordó szerkezet	30, 44, 45 cm vastag, vakolt, vázkerámia téglából rakott falazatok. Előtető alatt vasbeton pillérek.
Belső falszerkezet:	vakolt, tégla anyagú falak
Tető:	nyeregtetős ácsszerkezet, Bramac betoncserép héjalás.
Homlokzat:	fehér kőporos dörzsvakolat.
Külső nyílászárók:	acél szerkezetű ajtók, kopolit üvegezésű bevilágító felületek.
Kémények:	falazott kémények
Belső falszerkezet:	tégla szerkezetű, vakolt felületű falak
Közművek:	víz: települési ivóvízhálózatra rákötött
	szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött
	elektromos áram: települési hálózatra földkábellel rákötött,
	gáz: települési gázhálózatra nincsen rákötve,
	csapadékvíz-elvezetés: bádog függő ereszcsatorna felszínre ki vezetve.
Funkció:	kazánház
Használati viszonyok:	Az iskolaépületek fűtési és használati melegvizeinek előállítása történt az épületben. Utolsó üzemszerű használat 2010-ben volt, temperáló fűtéssel. A fűtési rendszer jelenleg le van ürítve. Hő leadók 2 db 86,2 kW teljesítményű Vaillant VK INT 93/1E típusú gázkazán.
Nettó alapterület:	38,19 m2
Általános állapota:	felújítandó

6. épület (különálló WC csoport) (a pályázati kiírás adatai helyszíni szemlén ellenőrzésre kerültek)

Tagolás:	földszint
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	beton sávalap, vízszigetelés nélkül
Lábazat:	kisméretű tégla, cement vakolat
Teherhordó szerkezet:	kisméretű téglafalazat
Belső falszerkezet:	vakolt, festett tömör téglafal
Födém:	monolit vb
Tető:	lapostető, vízszigetelés, horganyzott bádogos szerkezetek
Homlokzat:	fehér kőporos dörzsvakolat
Külső nyílászárók:	fa nyílászárók
Közművek:	nincsenek
Funkció:	különálló WC csoport, 5 db WC helyiséggel
Használati viszonyok:	belső berendezések eltávolítva, az épület használaton kívüli
Nettó alapterület	8,58 m2
Általános állapota:	felújítandó

7. épület (irodaépület, volt igazgatói iroda) (a pályázati kiírás adatai helyszíni szemlén ellenőrzésre kerültek)

Tagolás:	földszint
Építési mód:	hagyományos
Elhelyezés:	szabadonálló
Alapozás:	beton sávalap, bitumenes lemez vízszigetelés
Lábazat:	vöröskő lábazat
Teherhordó szerkezet:	B 30-as tégla
Belső falszerkezet:	vakolt, műanyag bázisú festékkel festett tömör téglafal, vizes helyiségben 1,50 m-ig csempézve
Födém:	Monolit vb. födém.
Tető:	kontyolt nyeregtető, fa fedélszék, palafedés, horganyzott bádogosszerkezetek
Homlokzat:	fehér kőporos dörzsvakolat
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű ajtók és ablakot 2 rtg. hőszigetelt üvegezéssel
Belső nyílászárók:	típus faszerkezetek
Belső falszerkezet:	tégla szerkezetű, vakolt felületű falak. Belső felületek festettek
Közművek:	víz: települési ivóvízhálózatra rákötött
	szennyvíz: települési gravitációs kommunális csatornahálózatra rákötött
	elektromos áram: települési hálózatra földkábellel rákötött
	csapadékvíz-elvezetés: bádog függő ereszcsatorna felszínre kivezetve. Az épület körül járdák vannak.
Melegvíz-ellátás:	átfolyós elektromos vízmelegítő
Fűtés:	A 2. sz épület központi rendszeréről légvezetéken átkötve. (Fagyásveszély miatt jelenleg szakaszolva, rendszer leürítve.)
Belmagasságok:	2,42 m
Funkciók:	iroda és kiszolgáló helyiségei
Nettó alapterület:	19,08 m2 (helyiségek: iroda, WC, előtér)
Általános állapota:	átlagos

8. épület (garázs) (a pályázati kiírás adatai helyszíni szemlén ellenőrzésre kerültek)

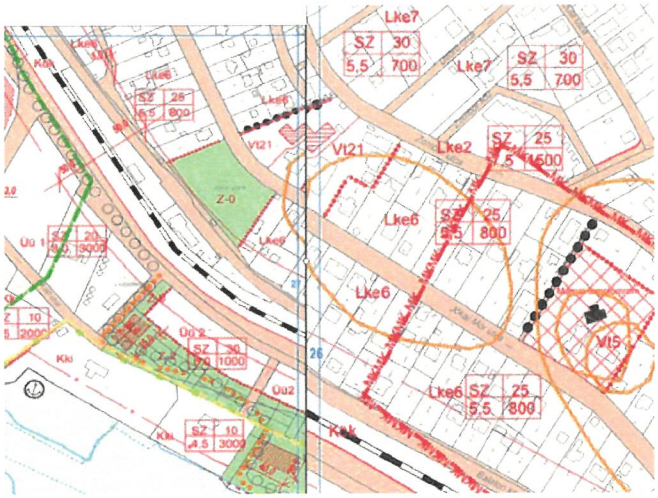
Tagolás:	földszint
Építési mód:	könnyűszerkezetes
Elhelyezés:	utcafronti határon álló
Alapozás:	alapozás nélküli
Teherhordó szerkezet:	faváz, farostlemez burkolat
Födém:	fa gerendázat, farost lemezborítás, bitumenes szigetelő lemezzel, egyben tetőszerkezet is.
Tető:	hullámpala fedés
Homlokzat:	felületkezelt fa.
Külső nyílászárói:	favázra szerelt farostlemez szigetelő lemez borítással, 10 cm magas bádoglemez lábazatboritás
Közművek:	Nincsenek
Funkció:	14,56 m2
Nettó alapterület:	garázs
Általános állapota:	rossz

3.3.2.Sporttelep

Fekvése:	belterület központi rész
Beépítettség:	1% (használaton kívüli kb 6x4 m-es öltöző épület)
Övezet	LKe 7
Alakja:	szabályos
Telekhatás azonosítása:	a telek körbekerített, azonosítható.
Kerítettség:	Az ingatlan teljesen be van kerítve.
Felszíne:	töredezett aszfaltos kézilabda és kosárlabda pálya
Infrastruktúra:	teljesen közművesített telek.
Környezete:	Lakó övezet.
Parkolás:	Saját telken, illetve közterületen.
Használati viszonyok/beépítettség:	A telken egy kézilabda pálya és egy gyenge állapotú tároló épület található.

3.4. Az ingatlanokra vonatkozó hatósági előírások

Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló, a Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2005. (III.31.) számú rendelete alapján a **balatonfűzfői 603 hrsz-ú ingatlan** a **„Vt21" jelű,** a településközpont vegyes terület területfelhasználási egység építési övezetébe, míg a balatonfűzfői **521 hrsz-ú ingatlan a „Lke7"** jelű, építési övezetébe sorolt.



Településközpont vegyes terület (Vt)
7. §.

/1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi városi szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

/3/ A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. szerinti épületek - kivéve üzemanyagtöltő - helyezhetők el.

/4/ Az építési övezetekben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

/5/ Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke a következő:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	**beépítés módja**	**legnagyobb beépítettsége %**	**épületek építmény-magassága (m)**	**legkisebb területe m^2**	**max. szintter. mutató***	**minimális zöldfelületi aránya %**
Vt21	SZ	30	6	100	1,5	40

SZ - szabadonálló beépítés
* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

/6/ Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13 ill. Vt14 jelű építési övezetekben helyezhető el. Ezekben az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
- műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye

helyezhető el a kialakult jellegnek megfelelően telepítve.

/7/ Újonnan kialakuló telkeken épület elhelyezéséhez a 3.§ (11) bekezdés szerint kell eljárni.

/8/ A településközponti vegyes terület övezeteiben a meglévő épületek felújítására, rendeltetésének megváltoztatására a kialakult paraméterek övezeti előírásoktól való eltérése esetén is adható engedély, de épületbővítés, új épület elhelyezés csak az övezeti paraméterek betartása esetén engedélyezhető. A Vt5 övezetben meglévő a 10 emeletes épületen a földszint kivételével az épület külső megjelenését befolyásoló építési munka nem engedélyezhető.

/9/ A Vt2 jelű építési övezetben kialakult úszótelkek felszámolandók.

(10) A Vt14 jelű építési övezet Gip1 építési övezettel határos telkén a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig az építtetőnek el kell telepítenie, emellett szükség esetén zajvédő funkciójú kerítés létesítendő.

A rendelet 1. sz. függeléke c. pontja alapján a 603 hrsz-ú ingatlanon álló (19. sorszám alatt felvett) *„Jókai utca, öregépület"* megnevezésű épület *„Helyi védett épület"*-nek minősített. Helyi védett épületeket érintő építési munka esetében - az építési engedélyezési tervdokumentáció benyújtása előtt - a városi főépítész által vezetett önkormányzati tervtanács szakmai állásfoglalását ki kell kérni (HÉSz 3.§. 11. bek. a. pont). Helyi védett épületeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység bővítés, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró-csere, tető felújítás, tetőtér beépítés.) csak részletes értékvizsgálatokon alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges, a helyi tervtanács véleményével (HÉSz 42.§. 7. bek.).

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)

18.§

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 ill. 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális,
e) szállás jellegű,
f) sport.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
a) gépjárműtároló,
b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
c) műhely,
d) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
e) kerti növényház (üvegház), legfeljebb 30 m2 alapterülettel,
f) állattartó építmény, épület

helyezhető el továbbá fóliasátor létesíthető.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

(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) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.

(7) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 12 m2-nél.

(8) A telek közterületi határvonalától 15 m mélységű területrészén állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

(9) Új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki, támfalgarázs kivételével.

(10) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. hulladéktartály-tároló,
3. épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
4. kerti építmény,
5. ól, állatkifutó,
6. olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t.
7. komposztáló
8. csapadékvíz gyűjtő ciszterna
9. zöldségverem

helyezhető el.

(11) Az Lke5* építési övezetben az előkert mérete 3,0 m.

2. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
8.	Lke7	SZ	30	5,5	700	50

4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az alkalmazott módszer általános jellemzése:

Az Önkormányzat a területet fejleszteni kívánja a meglévő épületek felhasználásával, ezért az ingatlan értékét a telek paci értékének és a felépítmények műszaki értékének összegeként határozzuk meg.

4.2. Telek érték meghatározása:

Összehasonlító elvű értékmeghatározás:

Szakértő kért és kapott utcaszint pontosságú NAV adatokat, amiket kiegészített az INGATLAN.com internetes portálon talált kínálati adatokkal.
A számítást a páros összehasonlítás módszerével az alábbi táblázatokban végezte.

4.2.1. Általános iskola:

Összehasonlító adatok és azok korrekciója

ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	8175 Balatonfüzfő Iskola 603 hrsz	8175 Balatonfüzfő Domb utca	8175 Balatonfüzfő Hóvirág utca	8175 Balatonfüzfő belterület
telek területe	5565 m^2	697 m^2	412 m^2	1439 m^2
ára		10,00 MFt	6,5 MFt	20 MFt
fajlagos ára		14 eFt/m^2	15,8 eFt/m^2	13,9 eFt/m^2
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kínálati
ajánlat/értékesítés időpontja		2019	2019	2019
kínálati/infláció korrekció		0 %	0 %	-10 %
fajlagos alapértéke		14,3 eFt/m^2	15,8 eFt/m^2	12,5 eFt/m^2
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
alapterület		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
telek alakja, lejtésviszonyok		jobb	jobb	jobb
		-10 %	-10 %	-5 %
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
jogi jelleg		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
egyéb: szabályozás	VT21	jobb	jobb	jobb
		-10 %	-10 %	-5 %
összesen		-20 %	-20 %	-10 %
fajlagos érték	12 eFt/m^2	11 eFt/m^2	13 eFt/m^2	11 eFt/m^2
Az ingatlan értéke	65,6 MFt			

4.2.2. Sportpálya:

Összehasonlító adatok és azok korrekciója				
ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	8175 Balatonfüzfő Sportpálya 521 hrsz	8175 Balatonfüzfő Domb utca	8175 Balatonfüzfő Hóvirág utca	8175 Balatonfüzfő Balaton körút 85
telek területe	1676 m^2	697 m^2	412 m^2	712 m^2
ára		10,00 MFt	6,5 MFt	11,9 MFt
fajlagos ára		14 eFt/m^2	15,8 eFt/m^2	16,7 eFt/m^2
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kínálati
ajánlat/értékesítés időpontja		2019	2019	2019
kínálati/infláció korrekció		0 %	0 %	-10 %
fajlagos alapértéke		14,3 eFt/m^2	15,8 eFt/m^2	15,0 eFt/m^2
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
alapterület		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
telek alakja, lejtésviszonyok		hasonló	jobb	hasonló
		0 %	-5 %	0 %
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
jogi jelleg		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
egyéb: szabályozás	LKE7	hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
összesen		0 %	-5 %	0 %
fajlagos érték	15 eFt/m^2	14 eFt/m^2	15 eFt/m^2	15 eFt/m^2
Az ingatlan értéke	24,8 MFt			

4.3. Az általános iskola felépítményeinek műszaki értékét az újraelőállítási érték fizikai, erkölcsi és piaci avulásával számítottuk ki.

Balatonfűzfő 603 hrsz. megnevezés	alapterület	fajlagos újraelőállítási költség	Amortizációk (%)			Amortizációs fajlagos újraelőállítási költség	Forgalmi érték kerekítve	
	m2	Ft/m2	Fizikai	Erkölcs	Piaci	Ft/m2		
1. épület - iskolaépület	651,19	280 000	50	20	20	89 600	58 347 000	Ft
2. épület - öregépület	282,1	255 000	30	20	20	114 240	32 227 000	Ft
3. épület - politechnikai épület	245,67	280 000	30	20	20	125 440	30 817 000	Ft
4. épület - sportépület	106,09	162 000	30	50	20	45 360	4 812 000	Ft
5. épület - kazánház	38,19	162 000	30	50	20	45 360	1 732 000	Ft
6. épület - különálló WC csoport	8,58	-	0	0	0	-	-	
7. épület - irodaépület	19,08	255 000	30	30	30	87 465	1 669 000	Ft
8. épület - garázs	14,56	-	0	0	0	-	-	
Felépítmények értéke összesen:							**129 604 000**	**Ft**
Telek érték:							**65 600 000**	**Ft**
Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke:	**1365,46**						**195 204 000**	**Ft**

4.4. Összegzés

Ingatlan	forgalmi érték
8175 Balatonfűzfő, 603 hrsz.	**195 204 000 Ft**
8175 Balatonfűzfő, 521 hrsz.	**24 800 000 Ft**
Összesen:	**220 004 000 Ft**

Az igazságügyi szakértői vélemény tárgyát képező ingatlanok általunk becsült, kerekített forgalmi értéke

220.000.000,- Ft + ÁFA,
azaz
Kettőszázhúszmillió forint + ÁFA.

MÁTÉ MIKLÓS
SZAKTERÜLETE:
BERUHÁZÁS, BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÁS, ÉPÍTÉSGAZDASÁG, ÉPÍTÉSSZERVEZÉS, ÉPÍTÉSTECHNOLÓGIA
INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
ENG.SZ.: 2816
ÉPÍTŐIPARI ÉS INGATLANFORGALMI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

M E L L É K L E T

- térkép
- tulajdoni lapok
- térképmásolatok
- fotók
- alaprajzok
- helyiségleltár

8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21. Helyrajzi szám: 603 és 8175 Balatonfűzfő, 521 helyrajzi szám

TÉRKÉP



forrás: www.google.hu/maps

SERATUS

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/100607/2019

2019.11.26

Szektor : 53

BALATONFÛZFÕ
Belterület 603 helyrajzi szám

8175 BALATONFÛZFÕ Jókai Mór utca 19-21. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 45405/2019 2019.06.18
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, PROFISZOLÁR KORLÁTOLT FELELÕSSÉGÛ TÁRSASÁG 2230 GYÖMRÕ Táncsics Mihály utca 37
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM
Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELÕ ZRT. 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 5558 (m2) törlő határozat:33998/2005.04.01

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett általános iskola	0	5565	0.00	

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 32944/1993
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39643/1991.12.06
jogállás: tulajdonos
név: BALATONFÛZFÕ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8184 BALATONFÛZFÕ Nike körút 1
törzsszám: 15734219

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2013.03.25
Vezetékjog
0,4 kV-os vezeték és biztonsági övezete által érintett 31 m2 területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÛEN MÛKÖDÕ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÕR Kandó Kálmán utca 11-13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45405/11/2019.06.18
Eljárás felfüggesztése
jogosult:
név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELÕ ZRT. törzsszám: 14077340
cím : 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
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 tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/100608/2019

2019.11.26

BALATONFÜZFŐ Szektor : 53

Belterület 521 helyrajzi szám

Széljegy: 45405/2019 2019.06.18
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, PROFISZOLÁR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG 2230 GYÖMRŐ Táncsics Mihály utca 37
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM
Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelem, MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT. 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1684 (m2) törlő határozat:33998/2005.04.01

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett sporttelep	0	1676	0.00		

II.RÉSZ

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
Utószáma: 32.944/1993.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2013.03.25
Vezetékjog
0,4 kV-os vezeték és biztonsági övezete által érintett 28 m2 területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45405/11/2019.06.18
Eljárás felfüggesztése
jogosult:
név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT. törzsszám: 14077340
cím : 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
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

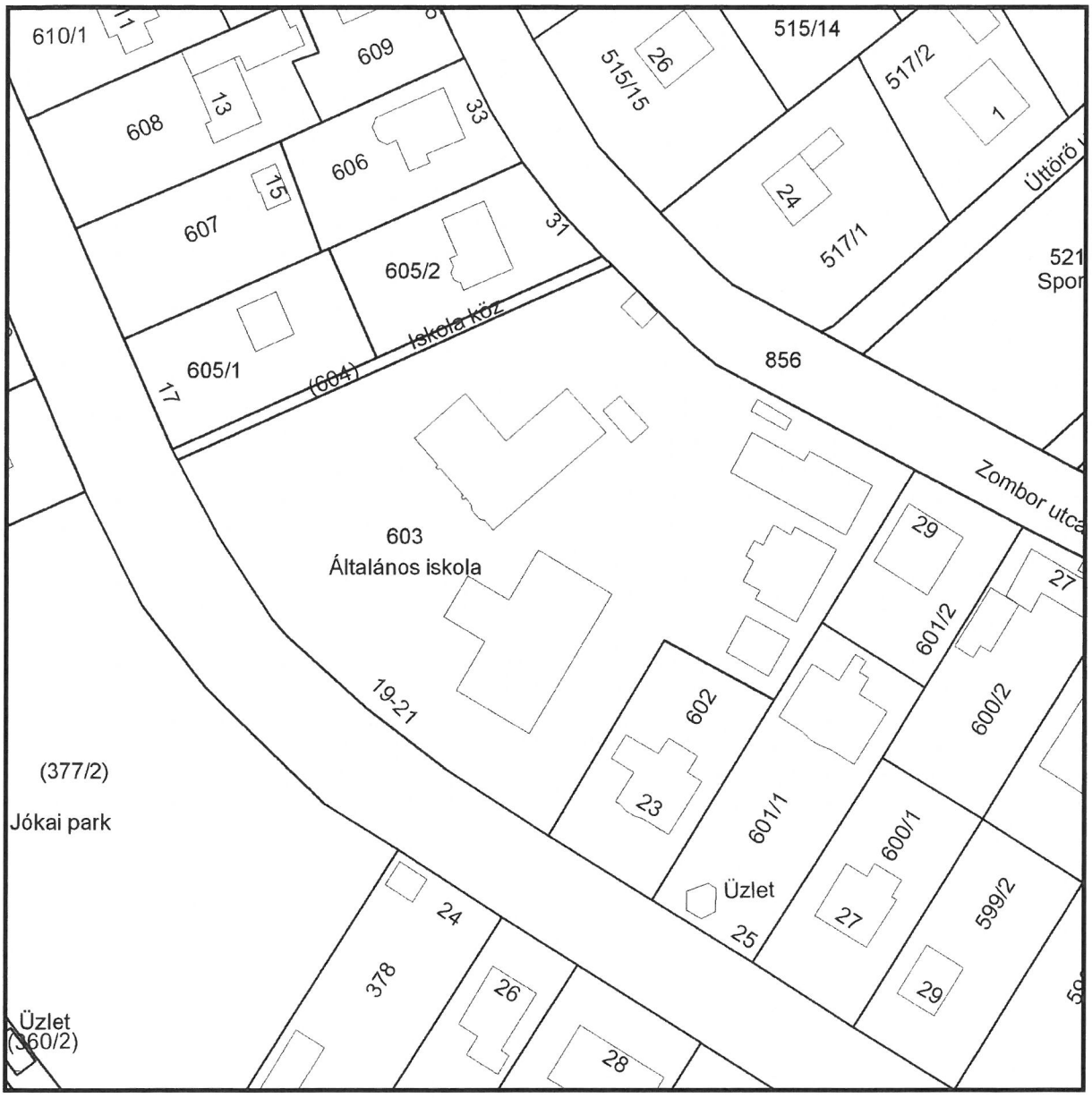
Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Fõosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.26 16:35:30

Helyrajzi szám: BALATONFÛZFÕ belterület 603 Megrendelés szám: 7/4032/2019

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 30332750002019



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

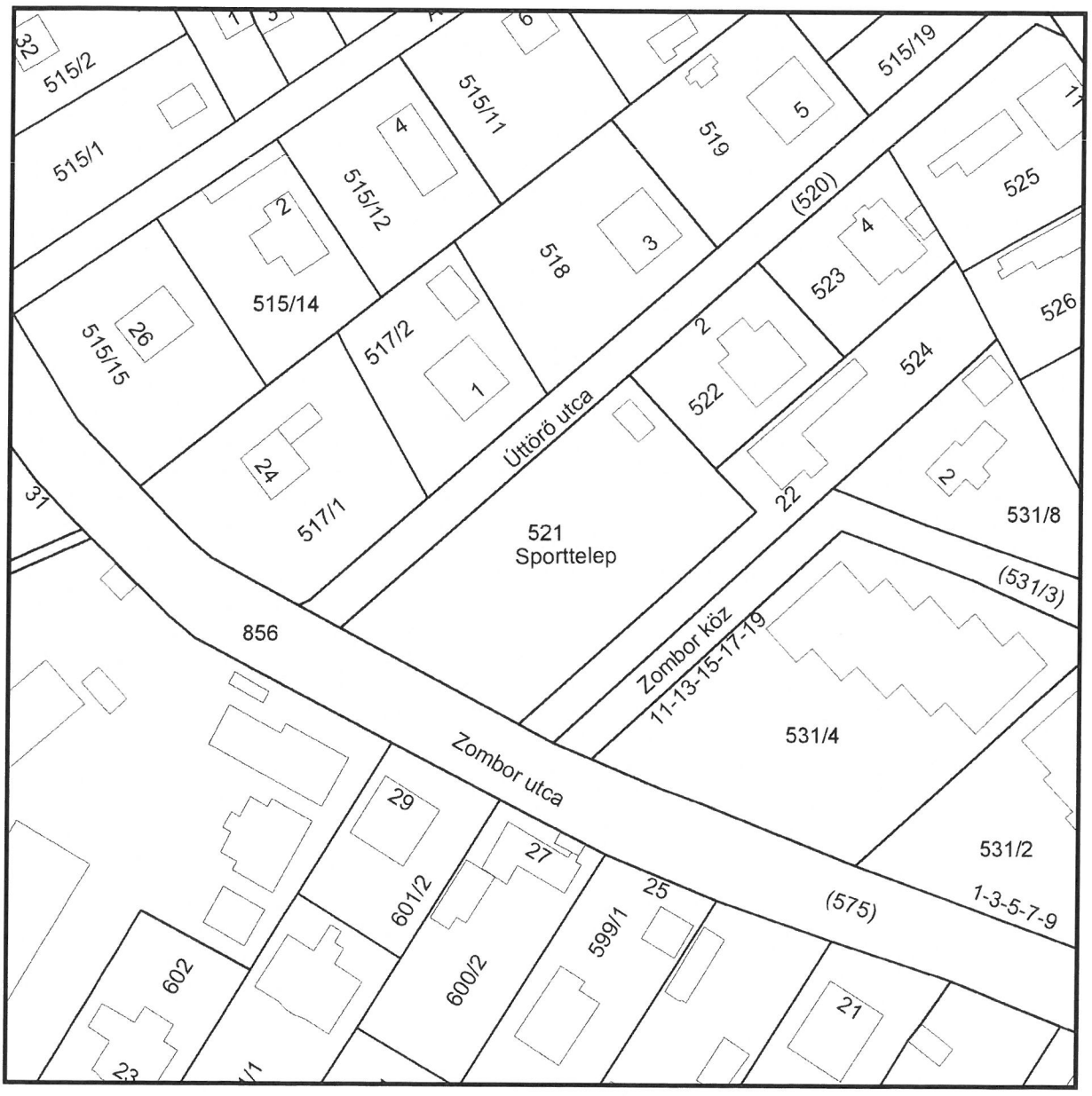
Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Fõosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.26 16:37:11

Helyrajzi szám: BALATONFÛZFÕ belterület 521 Megrendelés szám: 7/4033/2019

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 30332760002019



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21.
Helyrajzi szám: 603
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2019.11.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



Az ingatlan utcafrontja



1. számú épület



1. számú épület



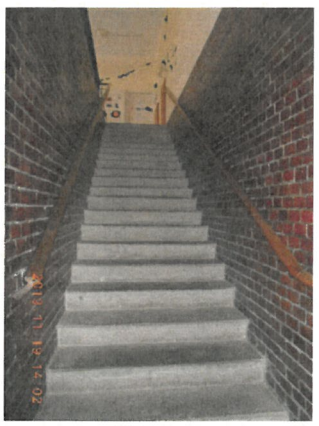


1. számú épület



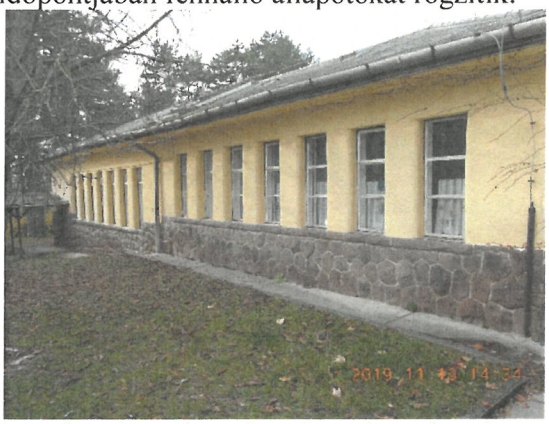


1. számú épület

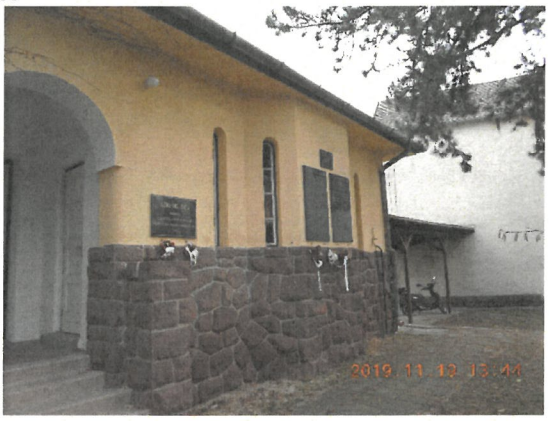


SERATUS

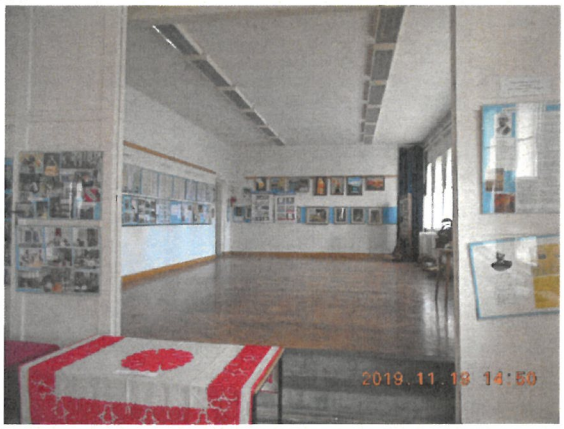
8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21.
Helyrajzi szám: 603
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2019.11.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.

2. számú épület

2. számú épület

2. számú épület




2. számú épület

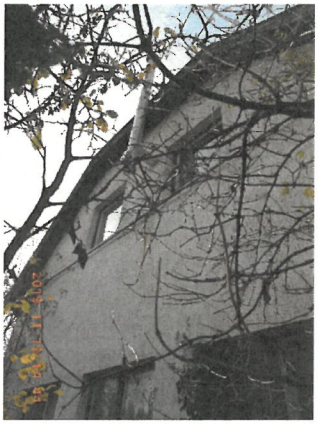
SERATUS

8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21.
Helyrajzi szám: 603
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2019.11.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.





3. számú épület





3. számú épület





4. számú épület





5. számú épület

SERATUS

8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21.
Helyrajzi szám: 603
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2019.11.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



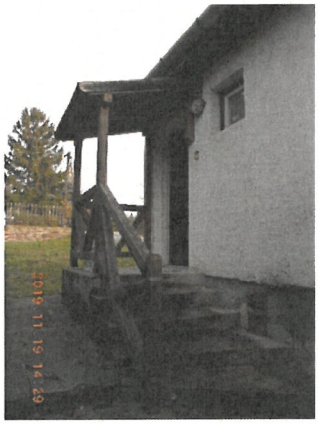


5. számú épület





6. számú épület







6. számú épület





Környezet

SERATUS

8175 Balatonfűzfő, 521 helyrajzi szám

Sporttelep

A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2019.11.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.





Sporttelep

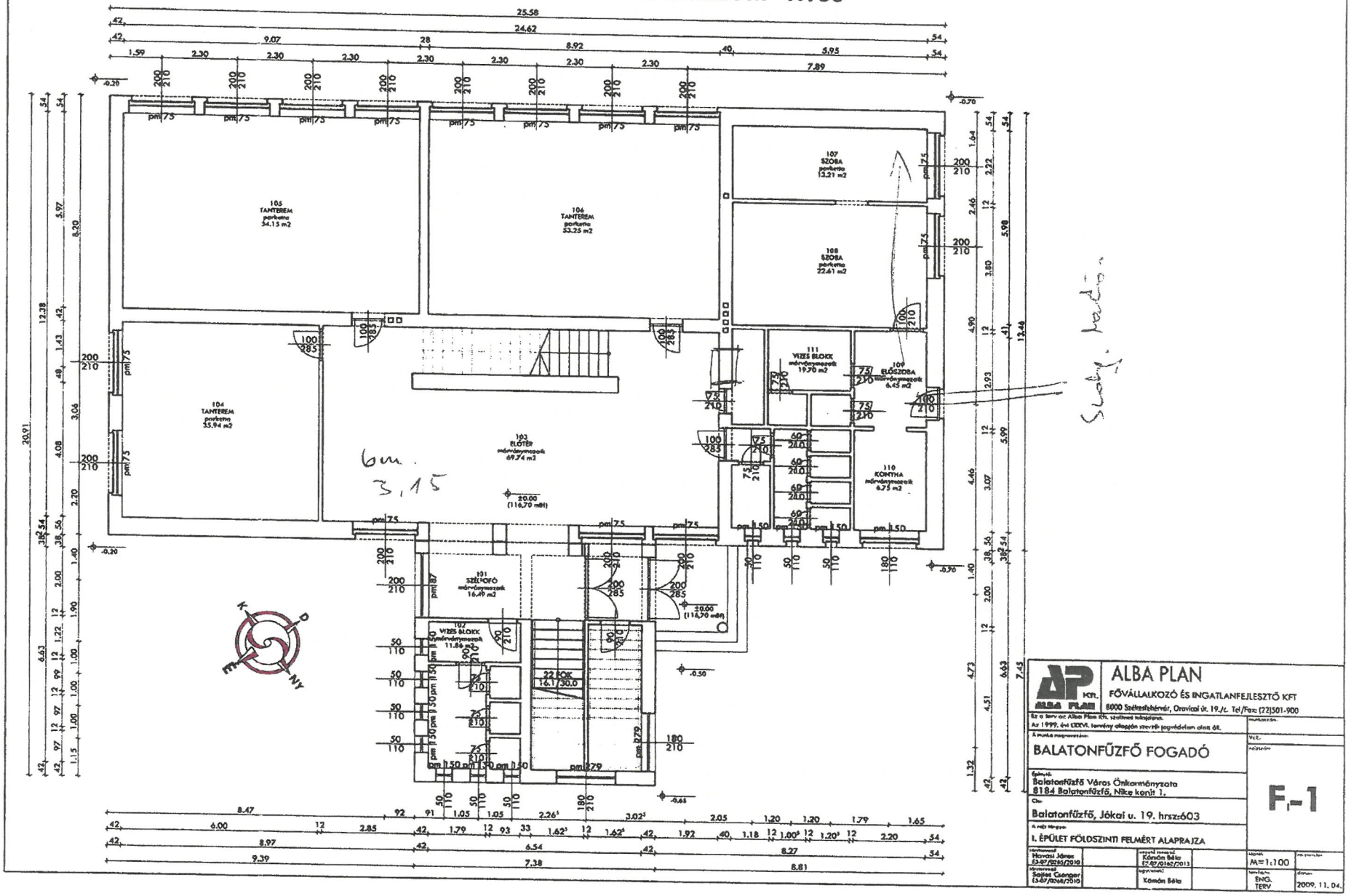




Sporttelep

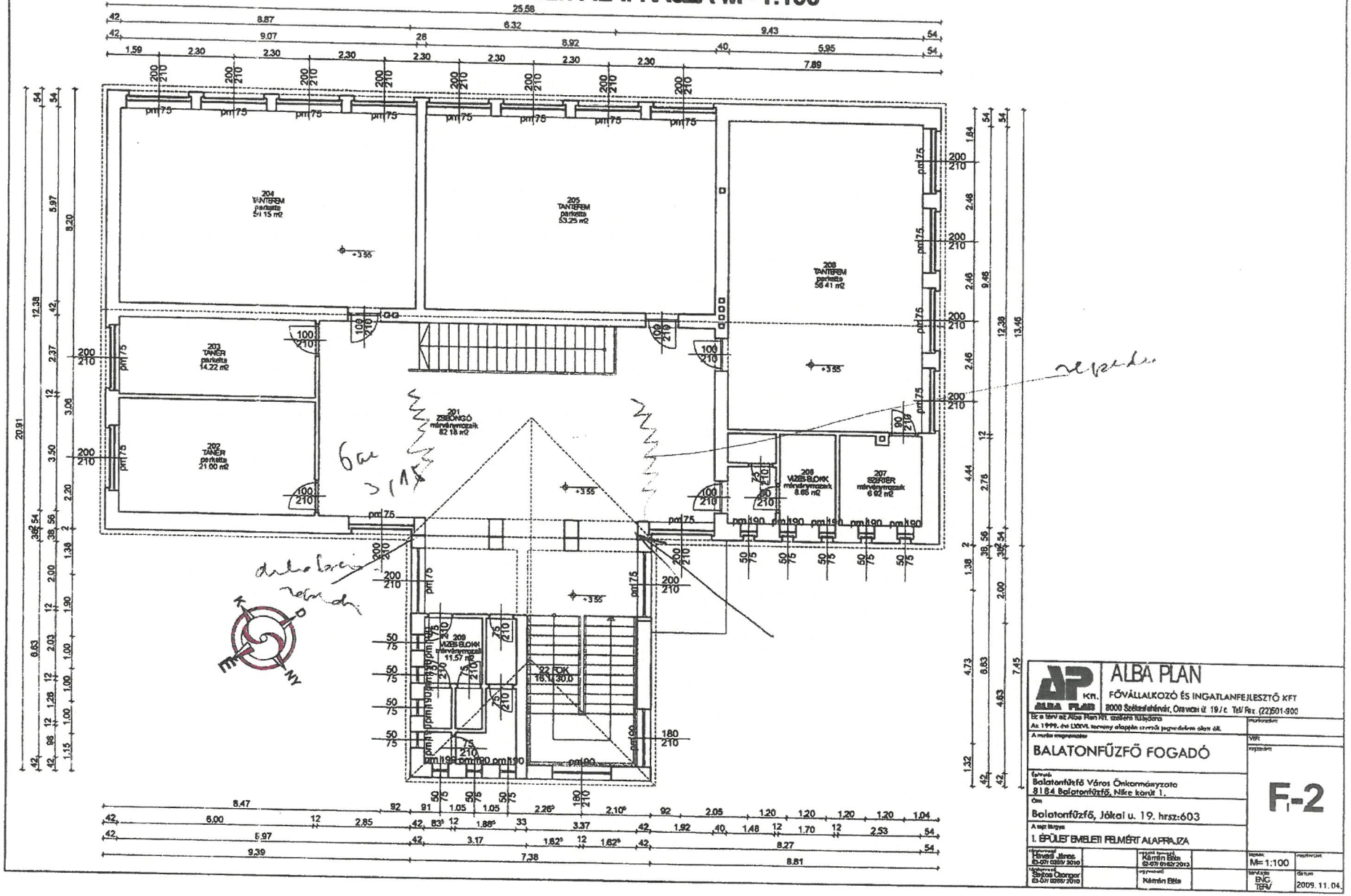
SERATUS

I-ES ÉPÜLET FELMÉRT FÖLDSZINTI ALAPRAJZA M=1:100

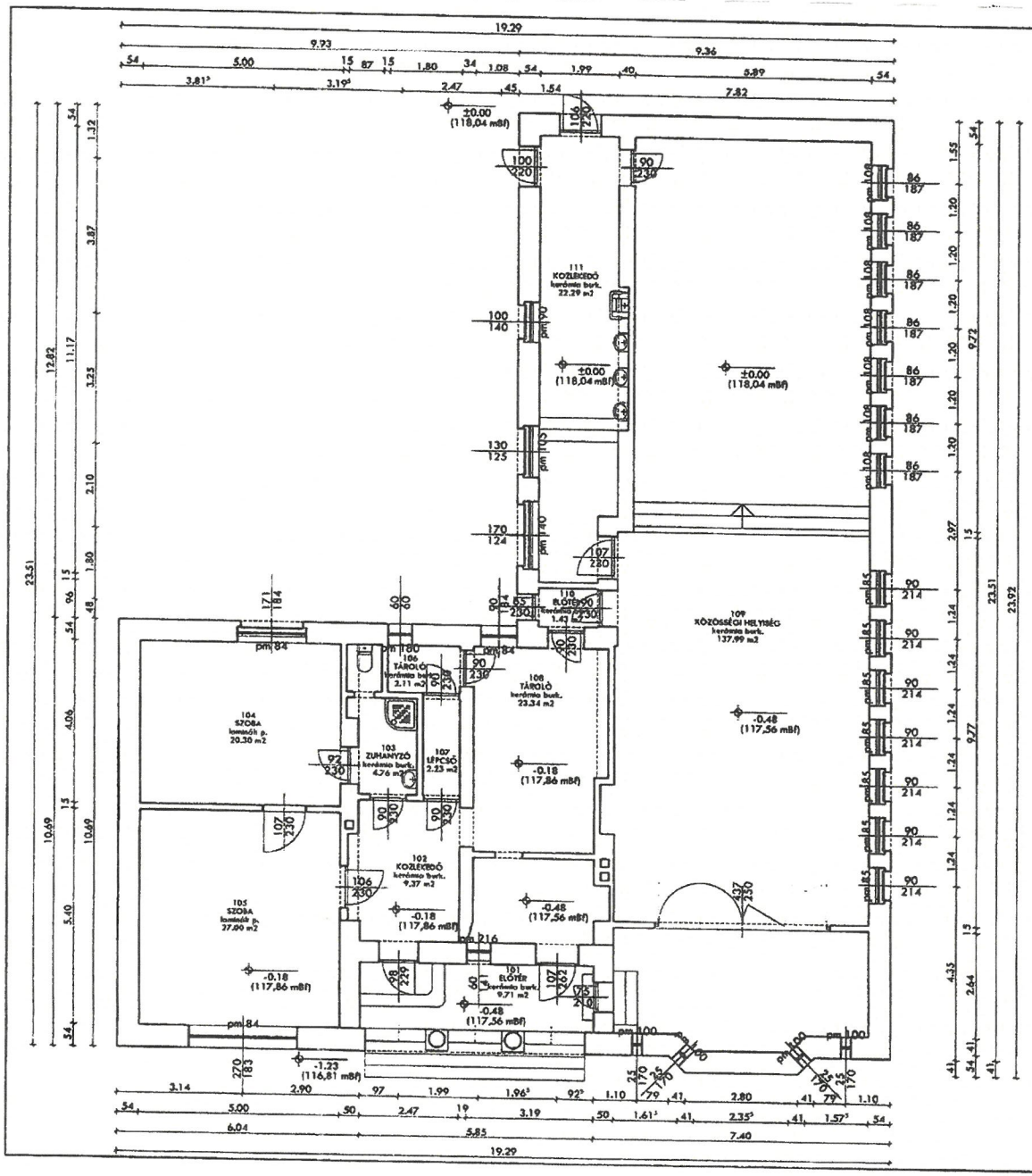


ALBA PLAN Kft.	ALBA PLAN FŐVÁLLALKOZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT 8000 Székesfehérvár, Oravicai út. 19./c. Tel/Fax: (22)501-900
A mű szerzői jogvédelem alatt áll.	
A munka megnevezése:	BALATONFŰZFŐ FOGADÓ
Építtető:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Cím:	Balatonfűzfő, Jókai u. 19. hrsz:603
A rajz tárgya:	I. ÉPÜLET FÖLDSZINTI FELMÉRT ALAPRAJZA
Tervezők: Havasi János E3-07/0255/2010; Szűts Csongor E3-07/0268/2010	Készítő tervező: Kámán Béla E2-07/0162/2013; Ügyvezető: Kámán Béla
Méretarány:	M=1:100
Tervfázis:	ENG. TERV
Dátum:	2009. 11. 04.
Rajzszám:	F.-1

I-ES ÉPÜLET FELMÉRT EMELETI ALAPRAJZA M=1:100



ALBA PLAN Kft. FŐVÁLLALKOZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT 8000 Székesfehérvár, Ostrom út 19/c. Tel/Fax: (22)501-800			
Ez a terv az Alba Plan Kft. szellemi tulajdona. Az 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem alatt áll.			Munkaszám:
A munka megnevezése: BALATONFŰZFŐ FOGADÓ			VBR
Építtető: Balatonfűzfő Város Önkormányzata 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.			Rajzszám: F-2
Cím: Balatonfűzfő, Jókai u. 19. hrsz:603			
A rajz tárgya: I. ÉPÜLET EMELETI FELMÉRT ALAPRAJZA			
Tervezővezető: Hivesi János É3-07/0289/2010		Tervező, tervezői jogosultság: Kármán Béla É2-07/0162/2013	Méretarány: M=1:100
Tervezői jogosultság: Sipkos Csongor É3-07/0288/2010		Rajzolta: Kármán Béla	Irányított példányszám: ENG TERV
			Dátum: 2009. 11. 04.



II. ÉPÜLET FELMÉRT ALAPRAJZA M=1:100

ALBA PLAN Kft.
FŐVÁLLALKOZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT
8000 Székesfehérvár, Oravicai út. 19./c. Tel/Fax: (22)501-900

Ez a terv cz Alba Plan Kft. szellemi tulajdona.
Az 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem alatt áll.

munkaszám:

A munka megnevezése:
BALATONFŰZFŐ FOGADÓ

ver.:

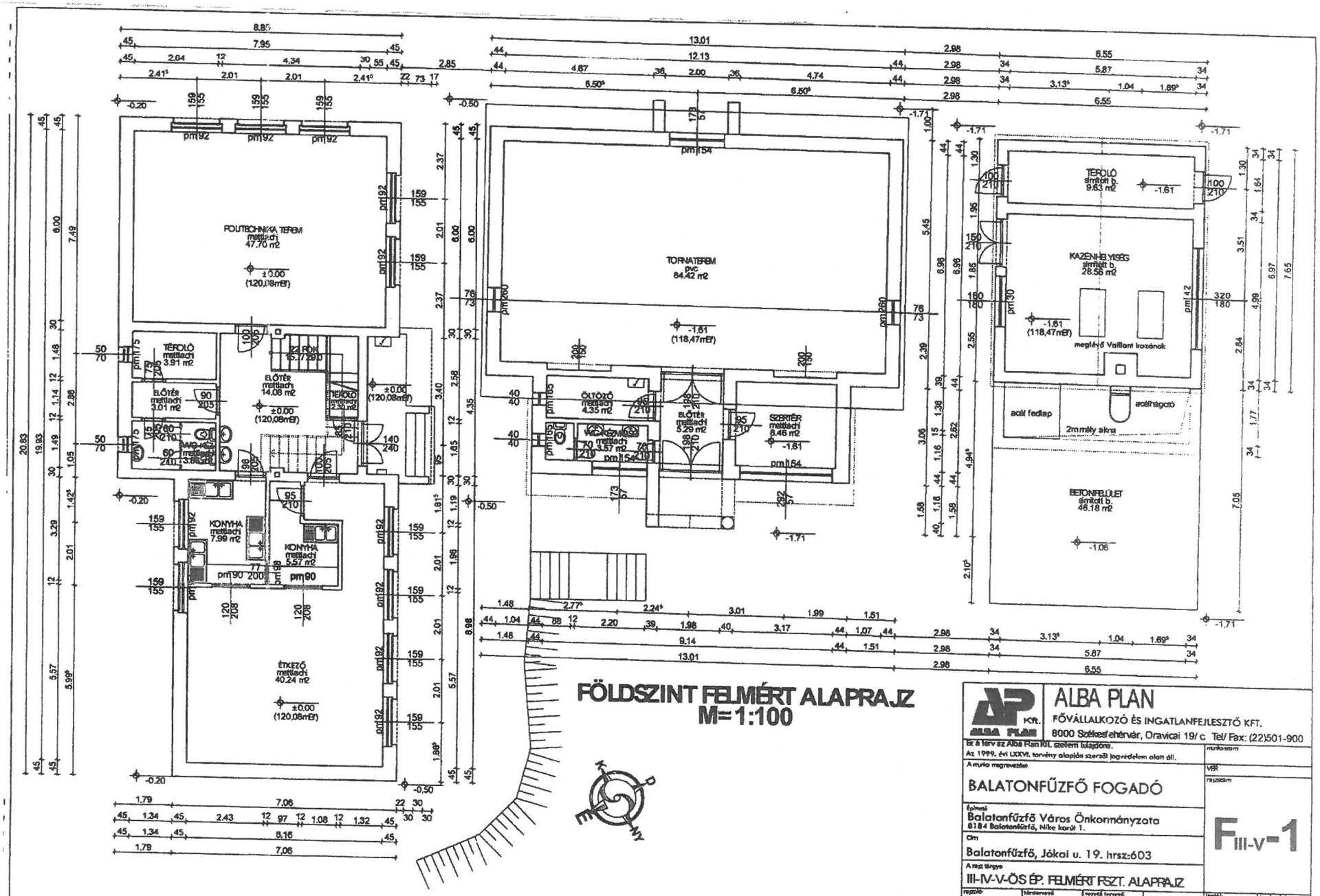
rajzszám:
F_{II}-1

Épületé:
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

Cím:
Balatonfűzfő, Jókai u. 19. hrsz:603

A rajz tárgya:
II. ÉPÜLET FELMÉRT FÖLDSZINTI ALAPRAJZA

tervezővezető: Horvai János E3-07/0283/2010		vezető tervező: Kámán Béla E2-07/0162/2012		lépték: M=1:100	rajzformátum:
tervezők: Soltos Csongor E3-07/0268/2010		ügyvezető: Kámán Béla		terv típus: ENG. TERV	dátum: 2009. 11. 04.



FÖLDSZINT FELMÉRT ALAPRAJZ
M=1:100

ALBA PLAN Kft.
ALBA PLAN
FŐVÁLLALKOZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT.
8000 Székesfehérvár, Oravicai 19/ c Tel/ Fax: (22)501-900

Ez a terv az Alba Plan Kft. szellemi tulajdona.
Az 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem alatt áll.

A munka megnevezése:
BALATONFŰZFŐ FOGADÓ

Építtető:
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfűzfő, Nike korút 1.

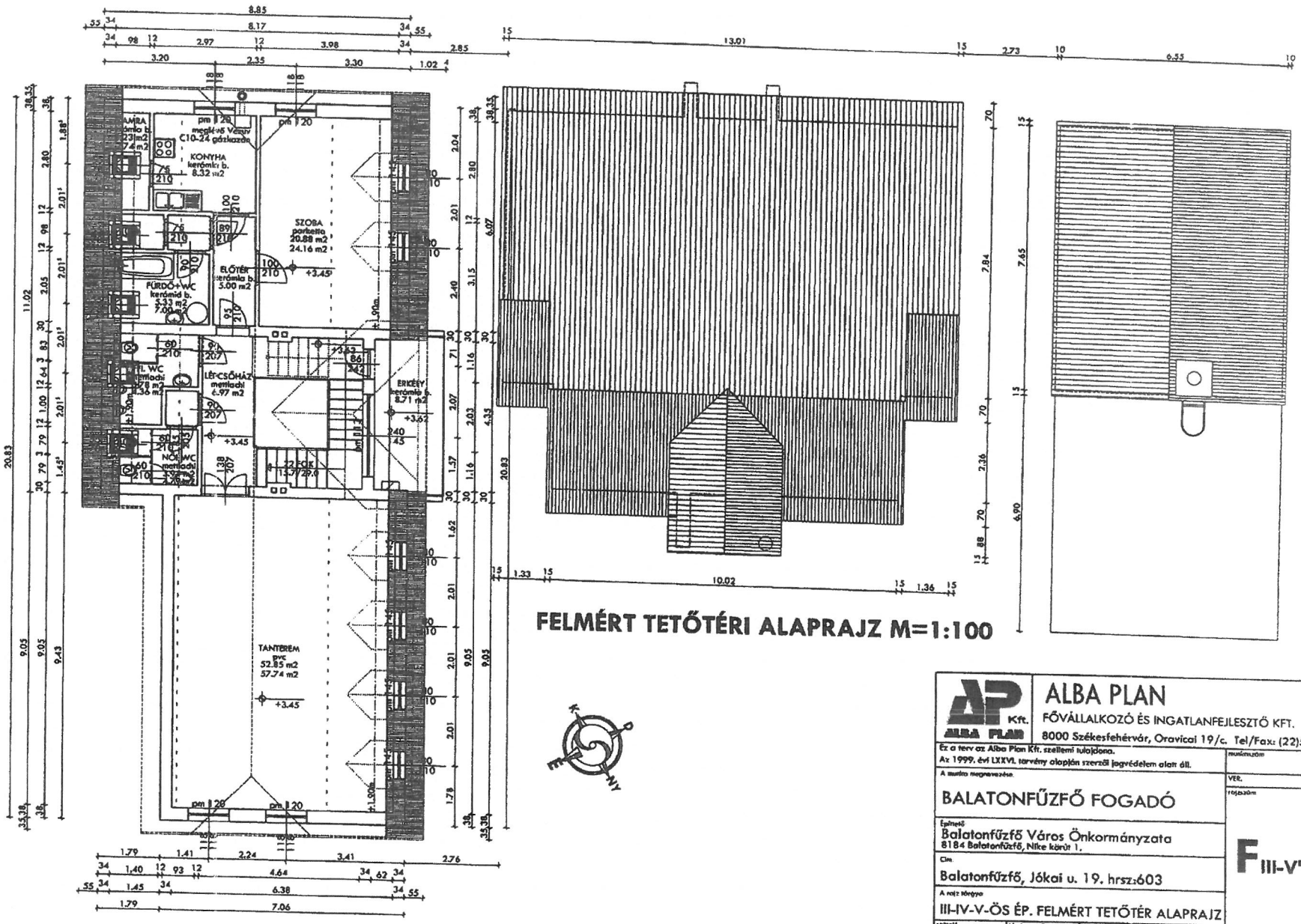
Cím:
Balatonfűzfő, Jókai u. 19. hrsz:603

A rajz tárgya:
III-IV-V-ÖS ÉP. FELMÉRT FSZT. ALAPRAJZ

munkaszám:
VÁR

rajzszám:
F III-V-1

rajzolő:	tervezésvezető: Hevesi János 13-07-0289/ 2010		vezető tervező: Kármán Béla 12-07-0152/ 2013	léptékl: M=1:100	rajzméret:
egyeztető:	tervezésvezető: Sajtos Csongor 13-07-069/ 2010		egyeztető: Kármán Béla	tervfajta: ENG. TERV	dátum: 2009. 11. 19.



FELMÉRT TETŐTÉRI ALAPRAJZ M=1:100

ALBA PLAN	FŐVÁLLALKOZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT.
	8000 Székesfehérvár, Oravicai 19/c. Tel/Fax: (22)501-900
Ez a terv az Alba Plan Kft. szellemi tulajdona. Az 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem alatt áll.	munkaszám
A munka megnevezése: BALATONFŰZFŐ FOGADÓ	VER.
Építtető: Balatonfűzfő Város Önkormányzata, 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.	rajzszám: F III-V-2
Cím: Balatonfűzfő, Jókai u. 19. hrsz.:603	
A rajz tárgya: III-IV-V-ÖS ÉP. FELMÉRT TETŐTÉR ALAPRAJZ	
rajzoló	tervező: Havasi János É3-07-0385/2010
ügyvezető	tervező: Kámán Béla É2-07-0162/2013
	tervező: Soltos Csongor É3-07-088/2010
	ügyvezető: Kámán Béla
	lépték: M=1:100
	tervfajta: ENG. TERV
	dátum: 2009. 11. 19.

Helyiségleltár: 8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór u. 19-21. (603 hrsz)						
Ssz.	Helyiség megnevezés	szint	Nettó alapterület m^2	aljzatburkolat	Hasznos alapterületi hányad	Hasznos alapterület m^2
I.101	szélfogó	földszint	16,49	márványmozaik	100%	16,49
I.102	vizesblokk	földszint	11,86	márványmozaik	100%	11,86
I.103	előtér	földszint	69,74	márványmozaik	100%	69,74
I.104	tanterem	földszint	35,94	parketta	100%	35,94
I.105	tanterem	földszint	54,15	parketta	100%	54,15
I.106	tanterem	földszint	53,25	parketta	100%	53,25
I.107	szoba	földszint	13,21	parketta	100%	13,21
I.108	szoba	földszint	22,61	parketta	100%	22,61
I.109	előszoba	földszint	6,45	márványmozaik	100%	6,45
I.110	konyha	földszint	6,75	márványmozaik	100%	6,75
I.111	vizesblokk	földszint	19,70	márványmozaik	100%	19,7
I.112	lépcső	földszint	29,32	gres	100%	29,32
I.113	tároló	földszint	3,36	gres	100%	3,36
I.201	zsibongó	emelet	82,18	márványmozaik	100%	82,18
I.202	tanári szoba	emelet	21,00	parketta	100%	21
I.203	tanári szoba	emelet	14,22	parketta	100%	14,22
I.204	tanterem	emelet	54,15	parketta	100%	54,15
I.205	tanterem	emelet	53,25	parketta	100%	53,25
I.206	tanterem	emelet	56,41	parketta	100%	56,41
I.207	szertár, padlásfeljáró	emelet	6,92	márványmozaik	100%	6,92
I.208	vizesblokk	emelet	8,66	márványmozaik	100%	8,66
I.209	vizesblokk	emelet	11,57	márványmozaik	100%	11,57
	I. épület összesen:		*651,19*			*651,19*

II. 01	pince	pince	21,57	simított beton	100%	21,57
II.101	előtér	földszint	9,71	mázas kerámia	100%	9,71
II.102	közlekedő	földszint	9,37	mázas kerámia	100%	9,37
II.103	zuhanyzó	földszint	4,76	mázas kerámia	100%	4,76
II.104	szoba	földszint	20,30	laminált parketta	100%	20,3
II.105	szoba	földszint	27,00	laminált parketta	100%	27
II.106	tároló	földszint	2,11	cementsimítás	100%	2,11
II.107	lépcső	földszint	2,23	mázas kerámia	100%	2,23
II.108	tároló	földszint	23,34	mázas kerámia	100%	23,34
II.109	közösségi helyiség	földszint	137,99	mázas kerámia	100%	137,99
II.110	előtér	földszint	1,43	mázas kerámia	100%	1,43
II.111	közlekedő	földszint	22,29	mázas kerámia	100%	22,29
	II. épület összesen:		*282,10*			*282,10*

III.101	étkező	földszint	40,24	mettlachi	100%	40,24
III.102	konyha-tálaló	földszint	5,57	mettlachi	100%	5,57
III.103	konyha	földszint	7,99	mettlachi	100%	7,99
III.104	WC	földszint	3,86	mettlachi	100%	3,86
III.105	előtér	földszint	3,01	mettlachi	100%	3,01
III.106	tároló	földszint	3,91	mettlachi	100%	3,91
III.107	előtér+lépcső	földszint	18,88	mettlachi	100%	18,88
III.108	tároló	földszint	2,30	mettlachi	100%	2,3
III.109	politechnika terem	földszint	47,70	hajópadló	100%	47,7
III.201	tanterem	tetőtér	57,74	pvc	-	52,85
III.202	lépcsőházi előtér	tetőtér	6,52	mettlachi	100%	6,52
III.203	női WC	tetőtér	4,79	mettlachi	-	3,94
III.204	ffi. WC	tetőtér	4,36	mettlachi	-	3,78
III.205	erkély	tetőtér	8,71	mázas kerámia	50%	4,36
III.206	szoba	tetőtér	24,16	parketta	-	20,88
III.207	előtér	tetőtér	5,00	mázas kerámia	100%	5,00

Helyiségleltár: 8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór u. 19-21. (603 hrsz)						
Ssz.	Helyiség megnevezés	szint	Nettó alapterület m^2	aljzatburkolat	Hasznos alapterületi hányad	Hasznos alapterület m^2
III.208	fürdő-WC	tetőtér	7,00	mázas kerámia	-	5,33
III.209	konyha	tetőtér	8,32	mázas kerámia	100%	8,32
III.210	kamra	tetőtér	2,74	mázas kerámia	-	1,23
	III. épület összesen:		*262,80*			*245,67*
IV.101	előtér	földszint	5,29	mettlachi	100%	5,29
IV.102	szertár	földszint	8,46	mettlachi	100%	8,46
IV.103	WC	földszint	3,57	mettlachi	100%	3,57
IV.104	öltöző	földszint	4,35	mettlachi	100%	4,35
IV.105	tornaterem	földszint	84,42	pvc	100%	84,42
	IV. épület összesen:		*106,09*			*106,09*
V.101	kazánház	földszint	28,56	simított beton	100%	28,56
V.102	tároló	földszint	9,63	simított beton	100%	9,63
	V. épület összesen:		*38,19*			*38,19*
VI.101	WC csoport	földszint	8,58	simított beton	100%	8,58
	VI. épület összesen:		*8,58*			*8,58*
VII.101	iroda, WC, mosdó	földszint	19,08	gres	100%	19,08
	VII. épület összesen:		*19,08*			*19,08*
VIII.101	garázs	földszint	14,56	simított beton	100%	14,56
	VIII. épület összesen:		*14,56*			*14,56*
	Épületek összesen:		***1 382,59***			***1 365,46***