

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



*Balatonfüred, Kossuth u. 22. sz. alatti 1542. hrsz. „kivett irodaház”*

Készítette:

Rózsa László Nyt.szám: I-273

8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29.

Magasmarti Anikó Nyt.szám: I-342

8220 Balatonalmádi, Fehérkereszt u. 5.

+36 70/3822381, + 36 70/3800296

Az értékelés kelte: 2015. december 10.

## 1. ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### Megbízás

Az értékelők neve:	Rózsa László és Magasmarti Anikó
Az értékelés fordulónapja:	2015. december 10.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	értékesítés miatti értékelés
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlító módszer hozamszámításon alapuló értékelés
Helyszíni szemle időpontja:	2015. december 10.

### Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett irodaház
Az ingatlan címe:	8230 Balatonfüred, Kossuth u. 22.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1542.
Az ingatlan leírása:	önálló telken álló, szoros beépítésű irodaház

### A megállapított forgalmi érték kerekítve:

**58 800 000 Ft,**

**Ötvennyolcmillió-nyolcszáz ezer forint**

Az érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik és ÁFÁ-t nem tartalmaz, valamint +/- 10 %-os értéktoleranciával bír.

Rózsa László és Magasmarti Anikó  
szakértők

Balatonalmádi, 2015. december 10.

## **2. FELADAT MEGHATÁROZÁSA**

A megrendelő megbízása alapján feladatom a 8230 Balatonfüred, Kossuth u. 22. belterület, 1542. hrsz. alatt található „kivett irodaház” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása esetleges értékesítés céljából.

### **2.1. A megrendelő adatai**

A megrendelő neve: Agilis Kft.

Képviseli: Varró Károly cégvezető

A megrendelő címe: 8230 Balatonfüred, Kossuth u. 22.

Telefonszáma: 30/9395-061

### **2.2. Az értékelés célja**

A megrendelő esetleges értékesítés miatt kérte az ingatlan reális forgalmi értékének megállapítását.

### **2.3. Helyszíni szemle, a vizsgálat lefolytatása**

A szakértői vizsgálatot az alábbi dokumentumok begyűjtésével és vizsgálatával kezdtem:

- TAKARNET-es tulajdoni lap
- helyszínrajz
- alaprajz
- műszaki dokumentáció

Az ingatlan helyszíni szemlét 2015. december 10-én tartottuk meg. A szemle során megvizsgáltuk az ingatlan környezetét, adottságait, megnéztük a helyi rendezési és szabályozási tervet, felmértük az ingatlan paramétereit. Tájékozódunk a környezetében a közelmúltban eladott vagy eladó ingatlanok paramétereiről. A helyszíni szemlén fényképfelvételeket készítettünk, melyeket felhasználtunk az ingatlan ismertetése során.

### 3. Balatonfüred

Balatonfüred város a Balaton-part legrégebbi üdülőhelye. Ismertségét a Balaton közelsége mellett elsősorban szénsavas forrásainak és mediterrán jellegű klímájának köszönheti. Területe ma három, jól elkülöníthető részből tevődik össze. A Felsőváros, amely magában foglalja az egykori Ófalut, de itt található a Fehér Templom (református), a Vörös Templom (római katolikus), valamint a település adminisztratív-közigazgatási központja is. A város északkeleti részét képezi Arács, amely Balatonarács néven 1954-ig önálló település volt, míg a parti, üdülőterületi rész a megújuló reformkori városrészsel együtt egyre határozottabb arculatot mutat. Balatonfüred „a Balaton északi partjának fővárosa”, 1987 óta a Szőlő és Bor Nemzetközi Városa, s egyben a Balatonfüred–Csopak-borvidék központja.

Lankás dombok közt fekszik a Balaton északi partján. A városon halad át a 71-es főút (2x2 sávban), valamint a Budapestről Tapolcára vezető egyvágányú vasút is. A szomszédos községek Tihany, Aszófő, Balatonszőlős, Csopak, valamint az errefelé szokásos elnevezésű Öreg-hegy, továbbá a Péter-, Sándor-, Száka- és Tamás-hegyek határolják.

Balatonfüred gazdasági alapjait, településalakító adottságait elsősorban gyógy- és üdülőhelyi, valamint ezek kiszolgálására létesült intézményei képezik. Emellett szőlőkultúrája borfeldolgozás, saját helyi ipara, üdülőhelyi és városi intézményhálózata teszi gazdaságilag több-lábon álló településsé. Bár összességében a szállodák, és a szívkörház a legjelentősebb foglalkoztatók, a város legnagyobb munkáltatója - 300 fővel - a volt Hajógyár területén működő, kiváló minőségű, hegesztett acélszerkezeti elemeket gyártó és szerelő üzem, melyet a közeljövőben bővítnek új, ötezer négyzetméteres csarnokkal, újabb nyolcvan főnek kínálva stabil és hosszú távú munkalehetőséget. A közelmúltban innovációs központ és küvettagyár kezdte meg működését. Ezek mellett három építőipari vállalatnak, két húsfeldolgozónak és két kamionfuvarozónak van itt telephelye. Fejlett kereskedelmi és szolgáltató hálózata - benne nagy piaccal, áruházakkal, számos szupermarkettel - a kilencvenes évek magánosítása során igen sokoldalúvá alakult, s szolgáltatási színvonala is felzárkózott a kor követelményeihez. A városnak három strandja, egy kempingje és több vitorlásokikötője van.

Füred hajóállomása nagy forgalmat bonyolít, nyáron naponta több hajó indul Tihanyba, Siófokra és más településekre. A városnak jelentős arányú állandó lakossága révén fejlett városi intézmény-rendszere van, melyek körzeti, térségi funkciókat is ellátnak (földhivatal, szolgáltató vállalatok, stb.), valamint a település lett a járási hivatal székhelye. A jelentékeny iskoláskorú népességgel bíró város három általános iskolájában közel 1000, a két középiskolában (egy gimnázium és egy szakközépiskola) 800 diák tanul, s ezen kívül egy zeneiskolával is büszkélkedhet a település. Korszerűsített szakorvosi rendelővel, művelődési otthonnal, megújult futballpályájával és 2004 óta konferencia- és sportcentrummal (benne mozival) is rendelkezik. A kempinggel szemben van az újjáépült görög falu, amely jelenleg szórakoztató és szállás komplexumként működik, szomszédságában pedig az Annagora aquapark található.

2005 és 2010 között a „Balaton-part ékköve” programban – több ütemben, hárommilliárdos beruházással, melyből 2,3 milliárd forintot tesz ki az uniós támogatás – teljesen megújult a reformkori városrész, kívül-belül renoválták a patinás épületeket, korhű díszburkolatot kaptak

az utcák, új parkokat, virágágyakat létesítettek, melyeknek köszönhetően, méltó módon ad helyet a város az évszázados tradícióval bíró Anna-bálnak.

Ugyancsak régi pompájában tündököl a Vaszary kastély, melynek épületében európai szintű kiállításoknak helyet adó galéria és képtár létesült. Nem mindennapi formát kapott a személyhajózási kikötőépület, átépítették a Vitorlás teret és a riviéra érzetét keltő korzót alakítottak ki a Zákonyi utcában. A Füred tüdejének tartott Kiserdő felújítása is befejeződött. Új sétányok, különböző funkciójú kisebb parkrészek, s játszótér létesült, helyreállították a volt kőszínház megmaradt oszlopaikat és részben, mintegy száz facsemete ültetésével, frissítették a faállományt is. A területet új promenád köti össze a szintén megújult Gyógy-térrel, ami által a turisták újra felfedezhetik maguknak ezt a különleges hangulatú angolkertet a város szívében. Az önkormányzati fejlesztések révén rendezetté váló környezetben megindultak a magánberuházások is (mintegy 10 milliárd forint értékben), elsősorban a gyógy- és egészségturizmushoz kapcsolódó szállodaépítések, felújítások, valamint a szolgáltatási szféra egyéb területén.

2010-ben a térség legnagyobb bevásárló központját nyitották meg a városban, egyedi arculattal, parkosítással. 2011-12-ben mintegy egymilliárd forintos városközpont rehabilitáció során felújították a vásárcsarnokot, a piros iskolát és a polgármesteri hivatalt. Megújult a zeneiskola műemléki épülete és a hozzá tartozó udvar, új külsőt kapott a Kovászna park. Átépítették a Szent István teret és környékét, ahol a régi murvás parkoló területén – a városképi szempontok figyelembe vételével kialakított – három épülettömbben lakások, üzletek, valamint mélygarázs létesült. Ugyancsak 2011-ben adták át a Szociális Központ kétszintes, ezer négyzetméteres épületét, melyben hosszútávon biztosíthatók a város és kistérsége lakóinak számára a minőségi és egyenlő eséllyel elérhető szociális szolgáltatások, hiszen az időskorú (65 évesnél idősebb) és a fiatalkorú (14 évesnél fiatalabb) népesség egymáshoz viszonyított aránya – az öregedési index – jóval magasabb (153%) az országos átlagnál (113%). Az aktívaknak ugyan kevesebb embert kell eltartaniuk a városban (43%), mint ahogy országosan (46%), ám közöttük jóval magasabb az időskorúak aránya. Nemrégiben avatták fel az új tűzoltó laktanyát, amely által Balatonfüred még biztonságosabb várossá vált, hiszen egy gócpontban található meg a rendőrség, a mentőállomás a heliporttal, illetve a tűzoltóság. A sokszínű beruházásokkal együtt infrastrukturális fejlesztések is folytak: számos utca, park, és közterület kapott új burkolatot, szépült meg környezetük. Elkészült a felső városközpontot a fürdőtelepi résszel összekötő kerékpárút is. A 2,5 km hosszú út a postahivaltaltól indul, majd a Kéki patak mellett illetve a 71-es út mentén haladva csatlakozik a parti kerékpárúthoz.

Az önkormányzat, a Balaton Volán és a MÁV Zrt. együttműködési megállapodása révén teljesen átépült a hosszú évek óta a város egyik szégyenfoltjának tartott autóbusz-, és vasútállomás, valamint új arcot kapott a hozzá tartozó Castricum tér. Teljesen átalakították az állomás szerkezetét és modernizálták a működését. A térre új sétány épült, van játszótér, új vendéglátóhelyeket alakítottak ki, bővítették a parkolót, így a tér új és vonzó külsőt kapott.

Közel egymilliárd forint pályázati pénzt nyert a város illetve füredi vállalkozók a helyi turisztikai attrakciók fejlesztésére. A támogatások révén felépült a Balaton élővilágát bemutató ökoturisztikai látogatóközpont, zajlik a Zákonyi illetve az Aranyhíd sétány felújítása és a városi strandok fejlesztése.

Az eddig is nagy ívű fejlődés tovább folytatódik. Folyamatban van a városi uszoda megépítése, a tervek szerint a két ütemben megvalósuló beruházás révén egy 25 méteres uszoda és egy sportakadémia épülhet fel.



BALATON és SIO-CATORNA HAJÓZÁSI KÉZIKÖNYV 2009 BALATON und SIO-KANAL SCHIFFFAHRTSHANDBUCH



## 4. AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYÉKÉNEK JELLEMZÉSE

A környék az a legkisebb terület, aminek közvetlen hatása van az ingatlanra. A vizsgált ingatlan szempontjából ez Balatonfüred ősi városrésze. Az ingatlan a régi városrész főutcáján, a Kossuth Lajos utcán található. A telek azonban lemegy egészen a Somogyi utcára, ebből adódóan két utcáról is megközelíthető. Ez a rész településközponti vegyes terület, környezetében lakóházak, társasházak, irodaházak és üzletek sorakoznak. Közvetlen szomszédjában hasonló üzletek és irodák vannak. Megközelítése a 71-es útról az Ady Endre utca érintésével lehetséges. A Kossuth utca aszfalt burkolattal rendelkezik, mindkét oldalról gyalogjárda szegélyezi, illetve a tárgyingatlan előtti oldalon parkolókat alakítottak ki. Mivel a tárgyingatlan a településrész központjában van, az önkormányzat, buszmegálló, boltok, orvosi rendelő, földhivatal, bankok, posta 100-500 m-en belül elérhető. A Balaton part, a Tagore sétány és hajókikötő kb. 3 km-re van az ingatlantól.



Megközelítése a város felől – Kossuth utca



Megközelítése B.szőlős felől- Kossuth u.

### 4.1. Az ingatlan leírása

A tárgyingatlan, amely jelenleg irodaházként üzemel, pontos építési ideje nem ismert. A beépítése és stílusa alapján korát 90-100 évre becsüljük. Korábban TSZ irodaként funkcionált. Az 1990-es években vásárolta meg a jelenlegi tulajdonos. 1993-ban teljeskörű felújítást végeztek rajta. Ennek során kicserélték a víz- és villanyvezetékrendszert, a fűtésrendszert, a nyílászárókat, az emeleti rész a fafödém helyett vasbeton födémet kapott. Az eredeti utcai párkány és gerincmagasság megtartása mellett a vasbeton födémet a szükséges szinttel az 1. emelet rovására lesüllyesztették. Az eredeti épület hátsó részének toldalékai helyett a lépcsőházi funkciónak megfelelő tiszta szerkezeti rendszerű épületrészt építettek. A tetőszerkezet is ekkor újult meg. Az épület Kossuth utcai hosszfalas szárnyát is eredeti formájában újították fel. Az ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll.



Kossuth utcai homlokzat



Épület hátsó része (Somogyi utca felől)

#### 4.2. Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása

<b>Cím</b>	8230 Balatonfüred, Kossuth u. 22.
<b>Besorolás</b>	Belterület
<b>Helyrajzi szám</b>	1542.
<b>Megnevezés</b>	kivett irodaház
<b>Terület</b>	518 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdonos</b>	Agilis Kft.
<b>Tulajdoni hányad</b>	2/4 - 2/4
<b>Jogcím</b>	vétel, elbirtoklás
<b>Szolgáalom</b>	nincs
<b>Terhelés</b>	nincs
<b>Széljegy</b>	I/2. ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll III/1. művelési ág változás



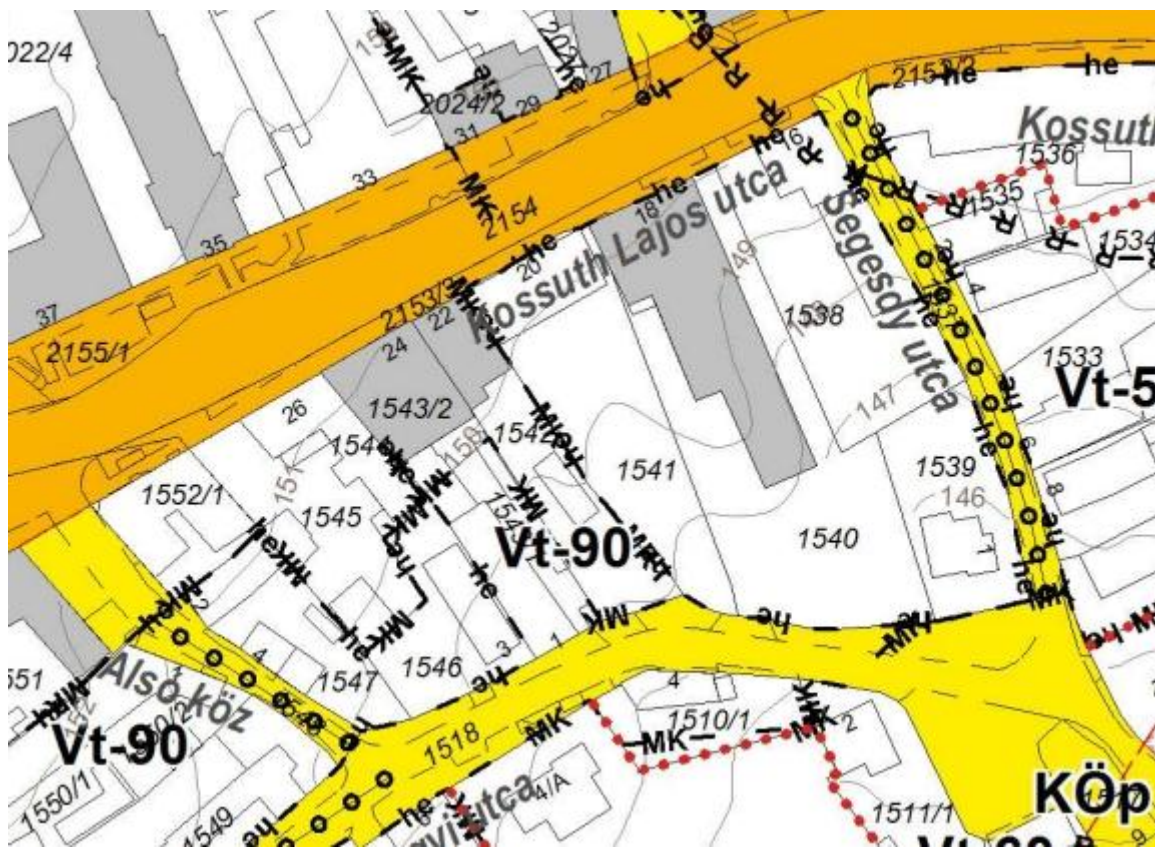
## 5. TERMÉSZETBENI LEÍRÁS

### 5.1. Telek

A telek két utcáról, (a Kossuth és Somogyi utcáról) megközelíthető szabálytalan téglalap alakú, a Somogyi utca felé enyhén lejtő terület, falazott kerítéssel bekerítve. Bejárásra a Somogyi utca felől fém szerkezetű kapu szolgál. Mérete 518 m<sup>2</sup>. Az épület a Kossuth utcai telekhatárra épült. A tulajdonképpeni telek a Somogyi utcáról közelíthető meg, térkövezett rész gépkocsiparkolóknak kialakítva. A kerítés mentén néhány zöld növény található. Az ingatlan Vt-90, azaz településközponti központi vegyes terület, max. 60 %-ban beépíthető, 4,5-7,5 m építménymagassággal, zárt soros beépítéssel.

#### Közműellátottság:

Elektromos ellátás:	közüemi hálózatra kötött (E.ON Zrt.)
Vízellátás:	közüemi hálózatra kötött (DRV Zrt.)
Szennyvízellátás:	közüemi hálózatra kötött (DRV Zrt.)
Gázellátás:	közüemi hálózatra kötött (E.ON Zrt.)
Szemétszállítás:	közüemi gyűjtés (Balatonfürei Hulladékgyűjtő Nonprofit Kft.)



## 5.2. Az épület bemutatása

Funkciója:	iroda, üzlet
Építés/felújítás éve:	felújítás 1993-ban
Építési stílus:	hagyományos építésű téglá épület zárt sorú beépítéssel
Szintek száma:	3 (földszint, emelet, tetőtér)
Hasznos alapterület:	273 m <sup>2</sup>

A háromszintes épület a Kossuth utcai telekhatárra épült. Pontos építési éve nem ismert, teljes körű felújítására 1993-ban került sor. Jelenleg a földszinti és emeleti részen egy műszaki bolt üzemel, a tetőtéri rész pedig irodaként funkcionál. A mögé épített lépcsőházból minden szint külön-külön is elérhető. A kétutcsás megközelítésnek köszönhetően az üzlet és iroda használata teljes mértékben elkülönül.

A Kossuth utcára nyíló bejáraton keresztül jutunk a földszinti részre. Rögtön a bolt eladóterébe lépünk, mely két részre oszlik. A hátsó részből vezet fel a vasbeton lépcső az emeleti eladótérbe, illetve a hátul lévő raktárba, mely két helyiségből áll. Az első raktárrészből nyílik egy ajtó a hátul lévő udvarba. Innen kilépve egy vasbeton teraszra jutunk, mely alatt vezet a lépcső a raktár egy része alatt található kazánházba. Az itt elhelyezett olajkazán a tetőtéri irodák fűtését biztosítja. Az üzlet fűtése a raktárban elhelyezett gázkazánnal történik. Az üzlet eladóteréből fellépdelve a lépcsőn az emeleti eladótérbe jutunk, mely két helyiségből áll és a lépcsőtől balra található. A jobb felé vezető ajtó mögött található a raktár, melyből a vizesblokk és az iroda nyílik.



Eladó tér első része



Belső lépcső az emeletre



Raktár



Gázkazán



Emeleti eladótér (raktárba vezető ajtó)



Emeleti eladótér belső része



Emeleti iroda



Vizesblokk





Kazánház az olajkazánnal



Vízórák

A tetőtéri irodákba az épület hátsó részén épült lépcsőházból jutunk. Belépve egy folyosó fogad, ahonnan jobb kéz felé nyílik a konyha, majd a vizesblokk. Továbbhaladva a folyosón a titkársági előtérbe jutunk. Innen bal kéz felé a számítógépterem, egyenesen pedig további 3 iroda található.



Lépcsőházbelső



Tetőtéri előtér, pihenő



Titkárság



Tárgyaló

Az épületről ránézésre megállapítható, hogy szerkezetileg jó állapotban van. Hiányosságot a régi rész vízszigetelésénél találtunk, ahol a határoló és válaszfalak mentén végig vizesedésnyomok láthatók. Hatására a vakolat mállik, hiányos. Illetve ugyanez tapasztalható

az emeleti erkély melletti falon is. Az üzlet burkolatai helyenként töredezttek a ráesett nehéz tárgyak következtében. A nyílászárók is mázolásra szorulnak. Az újonnan építetett részek, lépcsőház, tetőtéri irodák mind szerkezeti mind műszaki szempontból jó állapotúak.



Vizesedés a bejáratnál



Vizesedés a válaszfalon

### Területkimutatás:

#### Épület (helyiség) lista / alapterületek egyneműsítése

Épület megnevezése	szint	hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	padlóburkolat	állapota	%	K	Redukált alapterület
Pince	p	14,80	cem. sim	megfelelő állagú	50%		7
Földszinti üzlet	fsz	98,30	kerámia	felújítandó	100%		98
Emeleti üzlet	em	97,00	kerámia	felújítandó	90%		87
Tetőtér	tt	93,94	kerámia, lamináltp.	felújítandó	85%		80
<b>Összesen:</b>		<b>304,0</b>					<b>273</b>

#### 5.2.1. Épület szerkezete

Alapozás: régi részen valószínűleg kő, új részen vasbeton sávalap

Vízszigetelés: régi részen elavult, új részen kétrétegű bitumenes vízszigetelés

Lábazat: beton vakolva

Függőleges teherhordó szerkezetek: régi részen kisméretű téglá, új részen 38-as Porotherm téglá falak, belső tartófalak B 30-as falazóblokkból

Válaszfalak: régi részen kisméretű téglá, új részen 10 cm vastag válaszfaltéglá



Födém szerkezet: földszint fölött acélgerendák között kisméretű téglá, emelet fölött E gerendák között kerámia béléstestek

Tető szerkezet: az utcai szárnyon nyeregtető térdfalakon talpszelemennel összeépítve. A térdfalakban a vízszintes erő fölvételére vasbeton pillérek épültek. A tetőgerinc gerincszelemennel, alatta fa oszlopokkal alátámasztott.

Héjazat: pala

Bádogozás: horganyzott acéllemez

Hőszigetelés: 12 cm vastag ásványgyapot szigetelés a szarufák közep szorítva, alsó síkján PVC párazáró fólia, a teljes épület alatt 2 rtg. vastag padlószigetelés, a padozatokban 4 cm vastag „NIKECELL” szigetelés

Külső nyílászárók: fából készült, hőszigetelt üvegezésű SOFA ablakok, tetőtérben VELUX tetősík ablakok és Belette üvegezett felülvilágítók 2,10 m-ig

Belső nyílászárók: ragasztott pallótokos fa ajtók, a pinceajtó acél szerkezetű

Belső burkolatok: földszinten és emeleten greslap illetve mázas kerámia burkolat, tetőtérben hajópadló, pincében simított beton

Homlokzat: sima kivitelben beige színre festve

Belső falak: vakoltak fehér meszeléssel

Kémény: kisméretű tömör téglából a födémektől függetlenül falazott kémény

Fűtés: üzlet Viessmann turbo gázkazánról, tetőtér pedig a pincében lévő felszívós rendszerű olajkazánról melegvizes radiátoros központi fűtés

### 5.2.2. Épület gépészet:

Elektromos energia: földkábelrel utcai hálózatra kötve

Gázellátás: utcai hálózatra kötve

Fűtés: üzlet Viessmann turbo gázkazánról, tetőtér pedig a pincében lévő felszívós rendszerű olajkazánról melegvizes radiátoros központi fűtés

Melegvízellátás: 2 db 120 l-es bojler

Szellőzés: légkondicionáló berendezés

Vízellátás, csatornázás: utcai hálózatra kötve

Szennyvíz: utcai hálózatra kötve

Csapadékvíz: A tetőn összegyűlt csapadékvíz az ereszcatornán keresztül a kertbe elvezetve

Villámvédelem: nincs kiépített villámhárító

### **5.3. Az ingatlan jelenlegi gazdasági helyzete**

Komoly fejlődés zajlott le az elmúlt években Balatonfüreden, a Balaton északi parti fővárosában, ahol a szépülő reformkori városrész és a megújult vízpart eleganciát, jómódot mutat, így nem véletlen, hogy aki itt vásárol ingatlant, szintén a minőséget keresi. A gazdasági környezet a vásárlási célokat és a vevők összetételét változtatta meg, illetve szélesedett a kínálat, de a kereslet és az árak visszaesése nem volt jellemző a gazdasági válság után. Szintén pár éves tendencia, hogy az érdeklődés nem csak a nyárra korlátozódik, hiszen az ingatlanvásárlásra több okból is a turisztikai szezon lezárulását követő időszak alkalmas. Az eladók engedményekre is hajlandóak és a vevők között is több a megfontolt, komoly vételi szándékkal rendelkező. A balatoni ingatlant vásárlók nagy része a fővárosból, illetve más nagy városokból érkezik. Külföldi vevők között magas a magyar származásúak aránya, akik jó részt Hollandiából, Szlovákiából, Németországból, valamint egyre nagyobb számban a skandináv országokból érkeznek, de többségben a belföldi, magyar lakosok vannak a vásárlók között.

Az érdeklődés tradicionálisan a tavaszi és nyári hónapokban erősebb, de a befektetési céllal vásárlók előnyben részesítik az őszi-téli időszakot. A nyári időszakban sok impulzív érdeklődés érkezik az eladó ingatlanok iránt, melyek nem mindig takarnak igazi vételi szándékot. Az üdülési szezon elteltével ezek száma csökken, így az eladók jobban értékelik az érdeklődőket, nagyobb engedményekre hajlandóak. A vásárlóknak van idejük áttekinteni a kínálatot, megtalálni a legjobb befektetési lehetőségeket. Szintén az őszi-téli vásárlás mellett szól, hogy szeptemberben és októberben kerülnek ki általában nagy számban ingatlanok a piacra.

Egyre nagyobb számban fordul elő, hogy a fővárosból, illetve más nagyobb településekről érkező nyugdíjasok vesznek ingatlant és telepednek le, a jó levegő, a kiváló egészségügyi és gyógy-szolgáltatások, valamint kisvárosi hangulat miatt. Szintén van rá példa, hogy tehetősebb, kisgyermekes családok vállalják fel a vidéki létet, megkímélve gyermekeik egészségét a nagyvárosi szmogtól, stressztől.

A város - összehasonlítva a környező balatoni településekkel - magas ingatlanpiaci árszinttel rendelkezik. Ez nemcsak a lakó, hanem az üzleti célú ingatlanokra is igaz. A legdrágább

---

ingatlanok a víz közelében található: ezek ára négyzetméterenként elérheti a 600-1000 ezer forintot, míg egy kicsit távolabb a parttól 300-400 ezer forintos négyzetméterár környékén

vásárolható lakás a most épülő házakban. Az Ady Endre utcában épült, 2013-ban átadott lakások alatt 250.000,-Ft – 400.000,-Ft között kínálnak földszinti üzlethelyiségeket, irodákat.

Változás figyelhető meg a vevők igényei között, mivel korábban elsősorban a felújítandó ingatlanokat keresték, melyeket saját maguk ízlésére szabhattak, most sokkal jellemzőbb, hogy a készet keresik, mely persze teljesen megfelel az elképzeléseiknek. Ennek oka, hogy akinek van pénze, annak nincs ideje. Elsősorban a minőségi ingatlanokat keresik a városban a vásárlók, melyek a vízhez közeli, illetve panorámás adottságúak (utóbbi természetesen hegyoldali elhelyezkedést feltételez), így sokszor 60-70 millió forintos házakat néznek, sőt olykor elmennek 100 millió forintig. A 60-70-es években épült, nagyméretű, szobakiadásra használt szocreál stílusú házakra nem nagyon van igény – pedig kínálat van belőlük bőven –, különösen, hogy a tulajdonosuk talán még egy alapos felújítás után sem olyan ingatlannak lenne a birtokosa, mely teljes mértékben megfelel az igényeinek

Mivel Balatonfüreden a lakások és üzlethelyiségek nagyon jó áron eladhatók, nagy kereslet van a fejlesztési területekre, építési telkekre. Ezekből azonban nagyon kevés van, emiatt az árak is nagyon magasak. Minél közelebb esnek a parthoz, ill. minél szebb panorámával rendelkeznek, annál drágábbak. A szuperpanorámás ill. a közvetlen vízparti területekért pedig csillagászati összegeket is hajlandóak fizetni a pénzes vevők. A reformkori városrészben 40.000,-Ft/m<sup>2</sup> vagy afölött is értékesítettek még be nem épített területeket.

A tárgyingatlan a település óvárosi részén, a tulajdonképpeni közigazgatási központban helyezkedik el. A környékre jellemző, hogy sok régebbi iroda és üzlethelyiség áll üresen, mert ezek nehezen értékesíthetők, ellentétben a parthoz közeli hasonló ingatlanokkal, ahol a turizmus zajlik. A tárgyingatlan bérleti jogviszonyban üzemel. Mivel közvetlenül a településrészen áthaladó főút mellett fekszik, előtte meg lehet állni, bejárata és kirakata az utcára nyílik, üzleti szempontból kedvező az elhelyezkedése. A bérlők hosszú évek óta állandóak, így a bérleti díj biztos bevételt jelent a tulajdonosnak. Valószínűsíthető, hogy az esetleges értékesítés után is maradnának, ha a feltételek jelentősen nem változnak. Az épület hasznosítása nem kizárólag a jelenlegi formában lehetséges, akár társasházként, üzletházként is hasznosítható. A fent leírtak alapján az ingatlan gazdasági helyzetét kedvezőnek ítélem meg.

## 6. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

Vagyontárgyak értékelésére az EVS 2003 szabvány, - melyből már 2009 és 2012-es is létezik – 3 általánosan elfogadott módszert ajánl, melyből a tárgyingatlannál használt módszereket ismertetem.

### 6.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. A végső érték számítása a fajlagos alapérték és az ingatlan méretének szorzataként

Az így kiszámított piaci érték pedig az az ár, amely egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket: eladó hajlandó az eladásra; az adásvételhez ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre; a tárgyalás időszakában az érték nem változik; a vagyontárgy szabadon kerül piacra; meghirdetése széles nyilvánosság előtt történik; átlagostól eltérő, speciális vételi ajánlatra nem kerül sor.

### 6.2. Költségalapú értékelés

Az eljárás lényege, hogy a felépítmény(ek) újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a telek értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Ezt a módszert alkalmazzuk építés alatt álló létesítményeknél, károsodott épületeknél, takart műtárgyak esetében, illetve minden olyan esetben, mikor más módszer nem áll a rendelkezésünkre.

*A módszer fő lépései:*

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy külön-leges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.



Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság-becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A beruházási költség meghatározáshoz a ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) 2013. évi számában közzétett, a HUNGINVEST KFT által kiadott építési adatokat, valamint az ebben járatos szakértők tapasztalati árait vettük alapul.

## **6.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségeiből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek értékmeghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet használni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

*Közvetlen tőkésítés:* a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdonos nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

*Diszkont cash-flow elemzés (DCF):* ennél az elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy által a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. A jövőbeli cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és a záró érték összeget diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelem jelenértéke.

*A hozamszámítás lépései a következők:*

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. A jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

## 7. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi és jövőbeni leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Különös jelentőséggel bír, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

Mivel jelen esetben olyan ingatlanról van szó, melyhez számos összehasonlítható adat áll rendelkezésünkre, a piaci összehasonlító módszert jól tudjuk használni.

A másik választott értékelési mód a hozamszámításon alapuló módszerek szerint a direkt tőkésítés. Mivel a tárgyingatlan már hosszú évek óta biztos bevétele van a befolyt bérleti díjakból, az éves bérleti díjból számítjuk ki közvetlen tőkésítéssel az ingatlan forgalmi értékét. A nettó pótlási költség alapú számítást a még pontosabb forgalmi érték meghatározás miatt tettük bele.

A végső forgalmi érték meghatározása során a három módszerrel kapott értéket súlyozással vesszük figyelembe és ez adja a végső forgalmi értéket. Hitelfedezet esetén a forgalmi értékből számítjuk a menekülési (likvidációs, hitelbiztosítéki) értéket, melynél a finanszírozás különböző kockázati tényezőivel korrigáljuk az értéket.

## 8. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer alkalmazásakor általában már megvalósult eladások tárgyait képező ingatannal történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot a becsült érték kialakításához. Az elemzés során összehasonlítást végeztünk az eladási és kínálati árak, a korábbi értékesítési tapasztalatok és a tárgyingatlanhoz kapcsolódó lehetőségek között.

Az összehasonlító adatok esetében nehéz helyzetben voltunk, mert hasonló paraméterekkel rendelkező és funkciójú ingatlan kevés van forgalomban. Így a fellelhető kínálatból az eltéréseket korrigálva számoltuk ki a fajlagos értékeket.

#### Korrekció:

- elhelyezkedés és környezet miatt
- épület állapota miatt
- kínálati árkorrekció
- telekméret miatti korrekció
- társasházi osztatlan közös telek miatt

#### Általános megállapítások:

Az 1. összehasonlító ingatlan sokkal jobb helyen és jobb műszaki állapotban van, mint a tárgyingatlan, a mérete közel azonos.

A 2. tárgyingatlan ugyanabban az utcában található, mint az értékelt ingatlan, de sokkal kisebb, a környezet, infrastruktúra és állapot azonban hasonló.

A 3. összehasonlító ingatlan egy újabb építésű társasház földszintjén található, még nincs teljesen kész, mérete valamivel kisebb mint a tárgyingatlané.

#### Értéknövelő tényezők:

- ✓ környék jó infrastruktúrája
- ✓ minden közmű megléte
- ✓ forgalmas főút mellett közvetlen utcafronti fekvése
- ✓ jó parkolási lehetőség (ingatlan udvaron ill. előtte)

Értékcsökkentő tényezők:

- ✓ régi rész műszaki állapota, vizesedése
- ✓ korlátozottabb kereslet hasonló ingatlanok iránt

7.1.1. Piaci összehasonlító adattábla

III. Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés							
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
Adat forrása		Recovery Zrt.		LAKÁSKULCS - direct		Openhouse	
jellemzők	központi utcai bejáratos üzletház	hagyományos szerkezetű, igényes kivitelezésű üzletház		központi utcai bejáratos üzletház		központi, utcai bejáratos földszinti társasházi üzlet	
Település	Balatonfüred	Balatonfüred		Balatonfüred		Balatonfüred	
Utca / út / tér	Kossuth L.u. 22.	Jókai u. 20.		Kossuth u		Ady E u.	
Az ingatlan típusa	üzletház	Iroda és üzletház		Üzlet és lakás		Üzlet	
Tagolódás	p+fsz+em+tt	fsz+em		fsz + tt		fsz	
Ért. dátuma		2015		2015		2015	
Komfortfokozat, állapot, közművek, egyéb		összközmű, magas igényszint		felújítandó összkomfortos		összközmű	
Építés (felújítás) éve	2010	2008		1955 / 2005		2010	
Telek alapter. (m2)	518	400		550			
Osszes számított alapterület (m2)	273	300		120		204	
Eladási v. kínálási ár (millió Ft)		88,0		22,0		51,0	
Inflációkorrekció		0%		0%		0%	
Kínálási ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár (Ft/m2)		264 000		165 000		225 000	
Környezeti korrekciós tényező		-10%		0%		0%	
Infrastruktúra (közmű, út) korrekciós tényező		0%		0%		0%	
Állapot korrekciós tényező		-15%		0%		-15%	
Alapterület korrekció		0%		-10%		-5%	
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)	nagy térburkolt hányadú, saját tulajdonú földterületen	kisebb telek, távolabbi parkolás	10%	hasonló	0%	társasházi közös telek	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	191800	224400		148500		202500	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:						52 332 438 Ft	

## 7.2. Nettó pótlási költség alapú értékelés

### 7.2.1. Telekérték számítás

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Adatforrás		'FÓKUSZ' Ingatlaniroda	B.füredi Ingatlan- sarok	Balaton Ingatlaniroda <a href="http://ingatlan.com/ba">http://ingatlan.com/ba</a>
Cím	Balatonfüred	Balatonfüred	Balatonfüred Balaton u.	Balatonfüred
Nagyság (m2)	518	1 053	840	798
Ár (millió Ft)		20,00	12,00	13,00
Fajlagos ár (Ft/m2)		<b>18 993</b>	<b>14 286</b>	<b>16 291</b>
Közművesítettség		víz, villany, csatorna	összközműves	összközmű
Eladási (E) / Kínálati (K)		K	K	K
Korrekcio	elhelyezkedés (+/-)%	5%	5%	5%
	telekméret különbség (+/-)%	10%	5%	5%
	közművek, kerítettség (+/-)%	5%	0%	0%
	kínálati ár (-)%	-10%	-10%	-10%
	Egyéb (térkövezés):	5%	5%	5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	17 983	21 842	15 000	17 105
A telek értéke:	<b>9 314 955 Ft</b>			
Megjegyzés:				

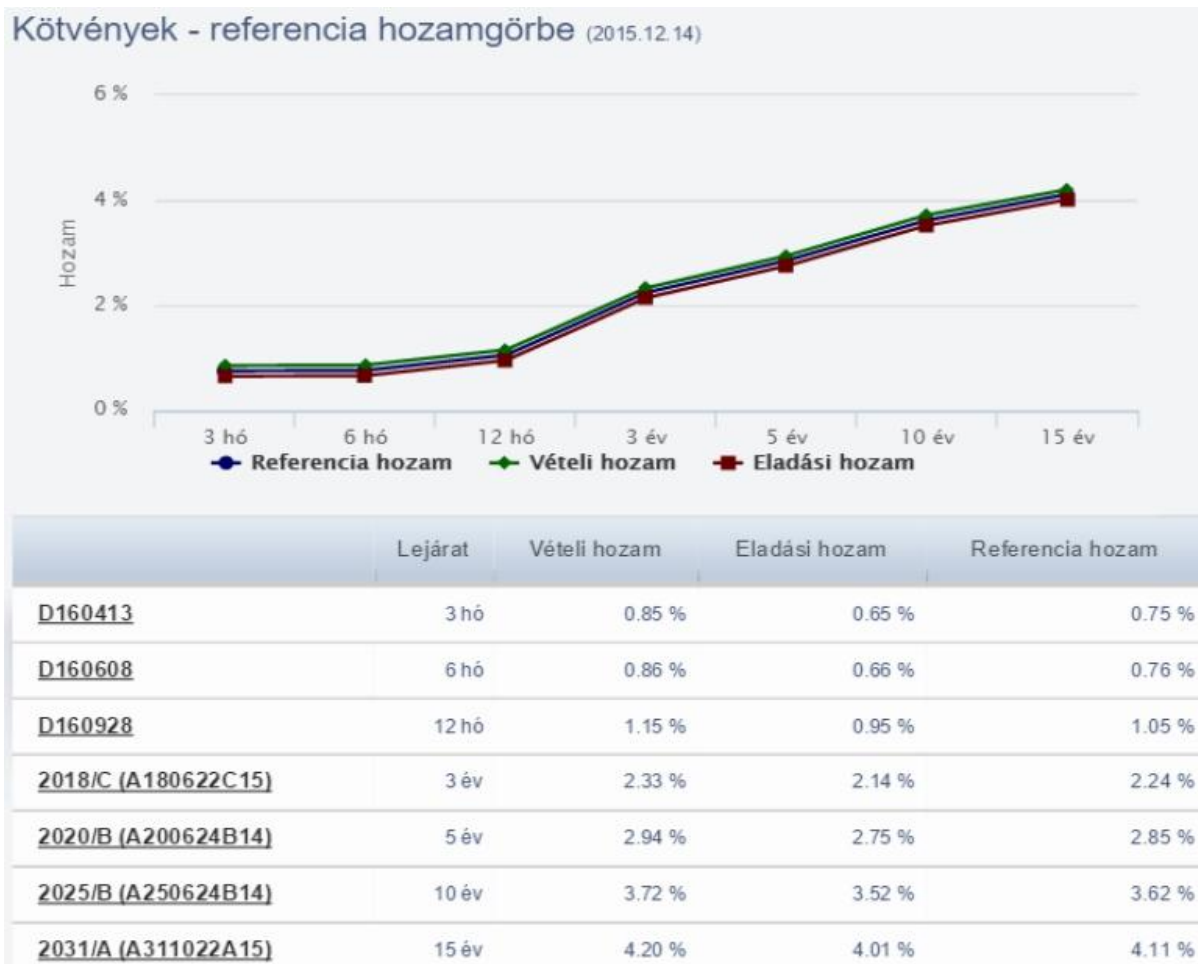
### 7.2.2. Költség alapú érték (épület + telek)

II. Nettó pótlási költség alapú értékelés							
Felépítmények	Újraelőállítási költség (Ft/m2)	nettó alapterület (m2)	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	Piaci h. miatti korr.	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
Pince	130 000	27,00	0%	15%	5%	0%	2 808 000
Földszinti üzlet	270 000	98,30	0%	20%	5%	0%	19 905 750
Emeleti üzlet	220 000	97,00	0%	20%	5%	0%	16 005 000
Tetőtér	200 000	93,94	0%	15%	5%	0%	15 030 400
<b>Felépítmények összesen:</b>						53 749 150 Ft	
<b>Telek összesen:</b>						9 314 955 Ft	
<b>Költség alapú módszerrel számított értéke * :</b>						<b>63 064 105 Ft</b>	



### 7.3.Hozamszámításon alapuló értékelés

#### 7.3.1. Tőkésítési ráta meghatározása



#### A jövőbeni várható érték jelenértékének tőkésítési ráta levezetése:

Biztonsági ráta : 3,62 % 10 éves futamidejű Államkötvény átlagos hozama

Kockázati ráta + 1,0 % átlagos

Vállalkozói díj + 1,5 % közepes

Likviditási hiány + 1,0 % átlagos

Teljesítéskockázati ráta + 1,5 % hosszú távon közepes

Tőkésítési ráta: 8,62 % „R”

7.3.2. Direkt tőkésítés

<b>I. Hozam alapú értékelés</b>					
<b>Tervezhető bevételek</b>				<b>Éves jövedelem</b>	
Ténylegesen realizált bérleti díj (514 000 Ft/hó * 12 )				6 168 000	
				0	
<b>Kihasználtság:</b>	95%	Realizálható összes éves nettó árrés bevétel		<b>5 859 600</b>	
<b>Költségek</b>	Ép. adó, egyéb illetékek		5	%-a	292 980
	Menedzselési, felújítási költségalap az éves bevétel		2	%-a	117 192
					0
					0
Költségek összesen:				<b>410 172</b>	
<b>Egyéb:</b>	<b>Tőkésítési ráta:</b>	8,62%	<b>Tőkésített érték:</b>	63 218 422	
	<b>Befektetési kiadások:</b>				
<b>Ingatlan hozadéki értéke:</b>				<b>63 218 422 Ft</b>	

## 8. VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi értéket úgy állapítottuk meg, hogy a különböző eljárásokkal számolt eredményeket súlyoztuk, és az így kapott eredményt fogadtuk el az ingatlan piaci értékének. A forgalmi értékeléssel és hozamszámítással kapott értékeket 40-40 %-ban vettük figyelembe, mivel e két módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan értéke. A költség alapú érték legtöbbször távol esik a forgalmi értéktől, ezért ezt csak 20 %-ban számoltuk be.

Végső forgalmi érték meghatározása		
Hozam alapú értékelés	63 218 422 Ft	40%
Költség alapú értékelés	63 064 105 Ft	20%
Piaci összehasonlító módszer	52 332 438 Ft	40%
<b>Súlyozott átlagérték kerekítve</b>	<b>58 833 165 Ft</b>	
Előrejelzés az ingatlan piac változásaira:	Az általános ingatlanpiaci tendencia jelenleg óvatos élénkülést mutat, a tárgyi ingatlan forgalmi értéke várhatóan legalább inflációs mértékben emelkedhet.	
<b>Megjegyzés:</b>	Helyszíni feltárások nem készültek, a szerkezeteket csak szemrevételezéssel vizsgáltuk. A megbízó és az értékelő között nincs összeférhetetlenség. Az érték megállapítása és a díjazás között nincs összefüggés. A szakvélemény csak a Mellékletekkel együtt érvényes, részinformációk kiemelése helytelen végkövetkeztetést eredményezhet. A forgalmi érték megállapítása (a menekülési érték nélkül) a 25/1997.(VII.1)PM rendelet, valamint az EVS 2009 (European Value Standards) módszertani elvei és szakmai előírások alapján készült.	

Likvidációs érték meghatározása		
Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt:	0%
	Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
	Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	0%
	Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	0%
	Követelés, kényszerbefektetési kockázata miatt:	5%
	Likvidációs kockázat:	5%
	Összes kockázat:	15%
<b>Likvidációs érték:</b>	<b>50 000 000 Ft</b>	

## 9. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelt ingatlanra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételezzük, hogy a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény a tárgyingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra és készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen változásért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagbeli romlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk.

Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán kívül nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Forduló napja: 2015. december 10.

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik a tárgyingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja.

A szakvéleményben megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Balatonalmádi, 2015. december 10.

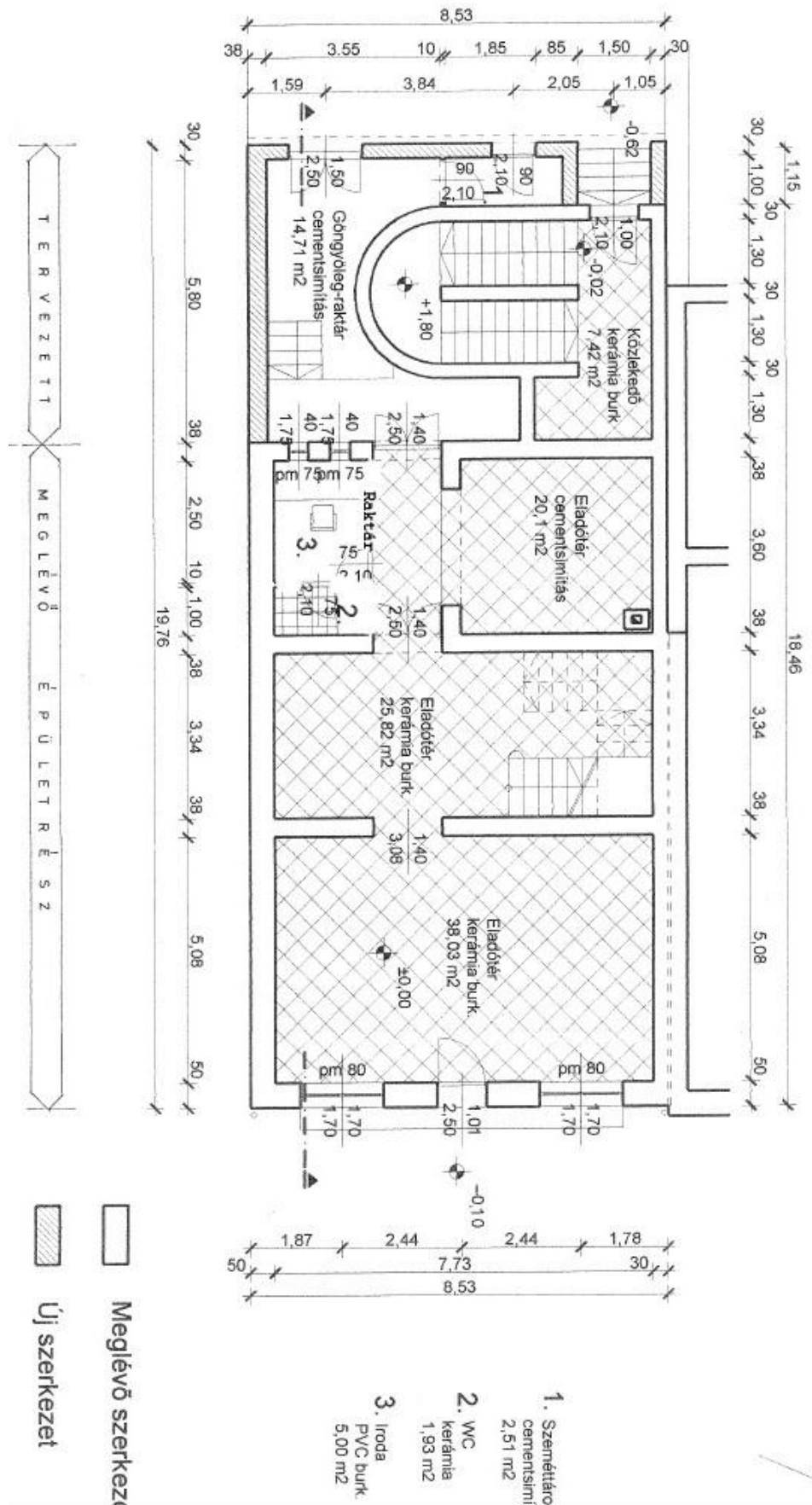
Rózsa László  
szakértő

Magasmarti Anikó  
szakértő

## Tulajdoni lap

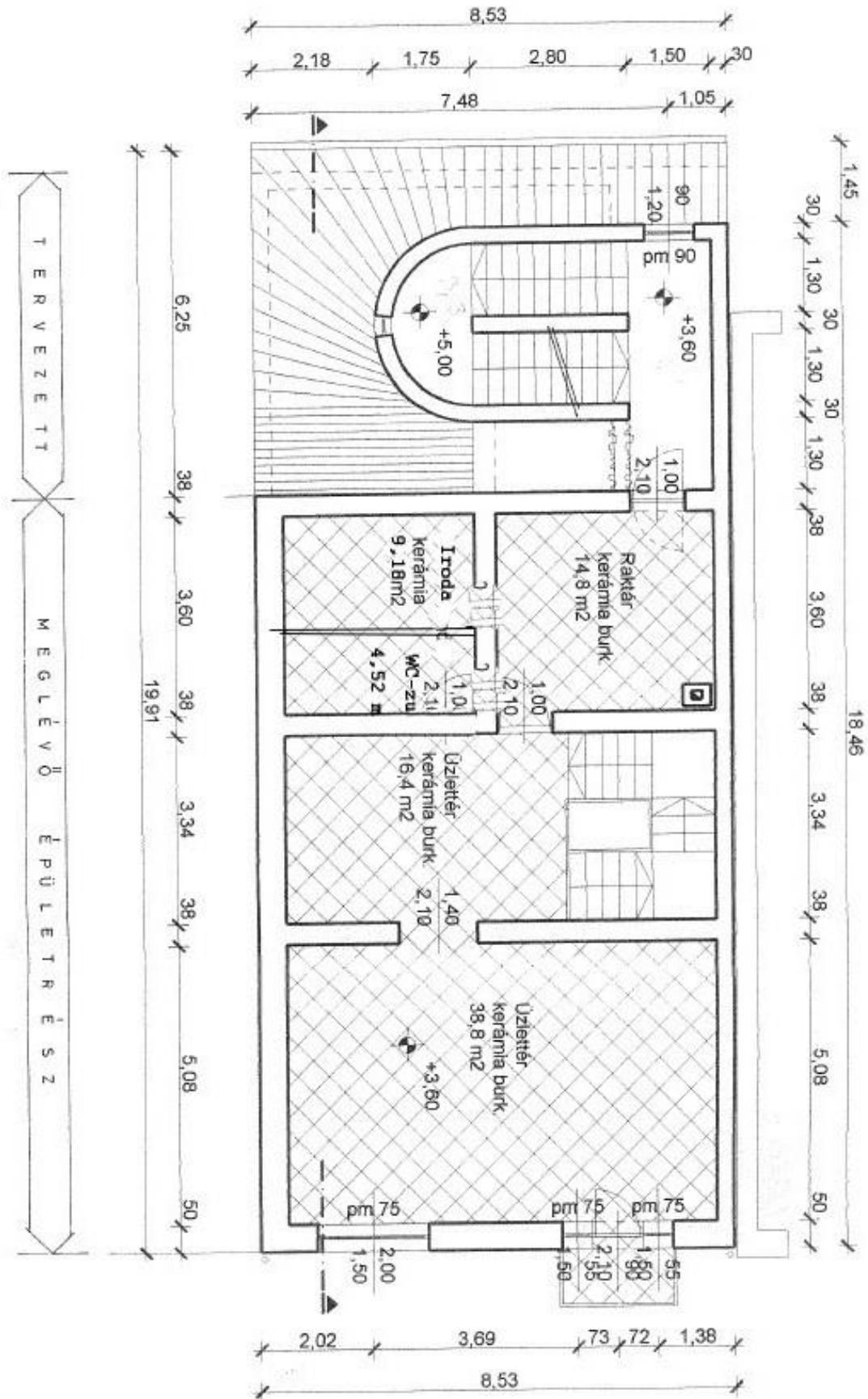
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Balatonfüredi Járás Hivatal		Oldal: 1/1	
Balatonfüred 8330 Balatonfüred, Felső köz 3.		Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat	
		Megrendelés szám: 5558476/2015	
		2015. 12. 15.	
BALATONFÜRED		Szektor: 33	
Belterület: 1542 helyrajzi szám			
		<b>ELŐSZÓ</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrajzi adatok		terület	kat. t. jöv. alrajzi adatok
mővelési ág/kivett megnevezés/		ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup> k. fill.
			ter. kat. jöv.
			ha m <sup>2</sup> k. fill.
Kivett irodaház		0	518 0 00
2. bejegyző határozat: 42071/2009.10.13 Helyi egyedi védelem a Balatonfüred Város Önkormányzata 26/2009. (XII. 10.) számú önkormányzati rendelete alapján.			
		<b>ELŐSZÓ</b>	
5. tulajdoni hányad: 2/9 bejegyző határozat, érkezési idő: 15071/1991.06.21 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: AGILIS ÉPÍTŐIPARI KERESKEDELMI IDÉNYFORGALMI SZOLGÁLTATÓ NYT cím: BALATONFÜRED Kossovich Lajos utca 22. törzsszám: 10427145			
6. tulajdoni hányad: 2/9 bejegyző határozat, érkezési idő: 41384/3/2007./2007.09.04/ jogcím: elbirtoklás 01384/2007.09.04. jogállás: tulajdonos név: AGILIS ÉPÍTŐIPARI KERESKEDELMI IDÉNYFORGALMI SZOLGÁLTATÓ NYT cím: BALATONFÜRED Kossovich Lajos utca 22. törzsszám: 10427145			
		<b>ELŐSZÓ</b>	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 15071/1991.06.21 Önálló önreprez bejegyzés művelési ág változás.			
		<b>TULAJDONI LAP VÉGE</b>	
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	

**Alaprajz (földszint)**

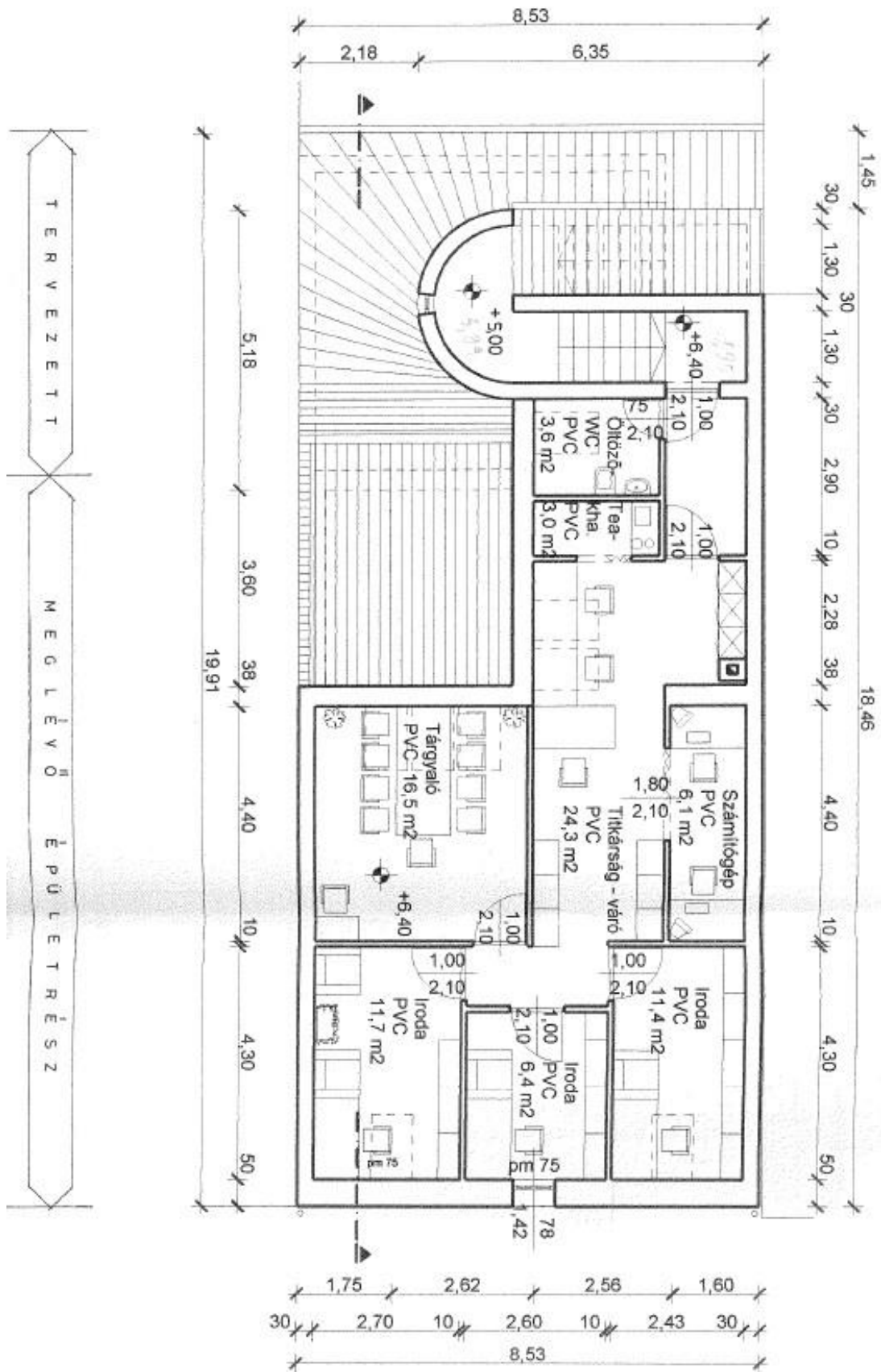




## Alaprajz (emelet)



## Alaprajz (tetőtér)





## Alaprajz (pince)

