

**Szabó Edit**

**Gyomaendrőd**

Kossuth Lajos út 31-33.  
5500

Tárgy: árajánlat kérése

**Tisztelt Szabó Edit!**


A Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. árajánlatot kér a balatonszepezdi ingatlan-nyilvántartásban 1446 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett úttörőtábor” megnevezésű, valamint 1447 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett saját használatú út” megnevezésű, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó értébecslés elkészítésére.

Az értébecslési szakvélemény elkészítési határideje 2022. január 31. napja, amelyet elektronikus úton, valamint 2 db nyomtatott, eredetben aláírt példányban is kérünk megküldeni.

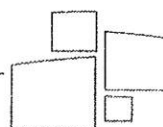
Kérem, ajánlatát szíveskedjen részünkre **2022. január 10. napjáig** megküldeni részünkre.

Kazincbarcika, 2022. január 4.

Üdvözlettel:

  
**dr. Csóré Éva**  
ingatlanguzárkódási csoportvezető

Barcika Szolg  
Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1.  
Adószám: 10697180-2-03 (16)





**ÁRAJÁNLAT****Ingatlan vagyonértékelés végzésére**

**Vállalkozó: Szabó Edit ev.**

**Székhely: 5500 Gyomaendrőd, Kossuth Lajos út 31-33.**

**Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021**

**Tárgy: Árajánlat**

**Tisztelt dr. Csóré Éva!**

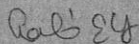
A balatonszepezdi ingatlan-nyilvántartásban 1446 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett úttörőtábor” megnevezésű, valamint 1447 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett saját használatú út” megnevezésű, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó értékbecslés elkészítésére az alábbi ajánlatot adom:

Az értéktanúsítvány elkészítése - a rendelkezésre álló információk és helyszíni felmérés alapján - 2 eredeti példány postai úton történő megküldésével 40.000.- Ft, amely összeg mentes az ÁFA alól.

Elkészülési határidő: 2022. január 31. (elektronikus formában)

Az ajánlat egy hónapig érvényes, az elállás jogát fenntartom.

Gyomaendrőd, 2022. január 7.

  
Szabó Edit ev.





**Szabó Edit**  
Gyomaendrőd  
Kossuth Lajos út 31-33.  
5500

Tárgy: ingatlan vagyoneértékelés megrendelése

**Tisztelt Szabó Edit!**

2022. január 7. napján kelt árajánlata alapján meg kívánjuk rendelni a balatonszepezdi ingatlan-nyilvántartásban 1446 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett úttörőtábor” megnevezésű, valamint 1447 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett saját használatú út” megnevezésű, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló ingatlanok felmérését és az azokra vonatkozó értékbizonyítvány elkészítését.

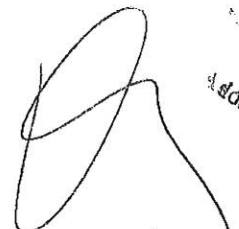
Megrendelés összege: 40.000.- Ft (Áfa mentes)

Az értékbizonyítvány elektronikus formában történő elkészítési határideje 2022. január 31., amelyet 2 db nyomtatott, eredetben aláírt példányban is kérünk megküldeni postai úton.

Számlázási név, cím: Barcika Szolg Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1., adószám: 10697180-2-05)

Kazincbarcika, 2022. január 10.

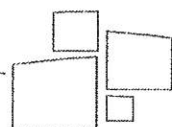
Üdvözlettel:



**dr. Csóré Éva**

ingatlangazdálkodási csoportvezető

Barcika Szolg Kft.  
Ingatlanértékelés és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1.  
Adószám: 10697180-2-05 (16)





**Füredpart Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.**

**Balatonfüred**

Révész utca 13.

8230

Tárgy: árajánlat kérése

**Tisztelt Szédeli Gergő!**

A Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. árajánlatot kér a balatonszepezdi ingatlan-nyilvántartásban 1446 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett saját használatú út” megnevezésű, valamint 1447 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett üdülőtábor” megnevezésű, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó értékbecslés elkészítésére.

Az értékbecslési szakvélemény elkészítési határideje 2022. január 31. napja, amelyet elektronikus úton, valamint 2 db nyomtatott, eredetben aláírt példányban is kérünk megküldeni.

Kérem, ajánlatát szíveskedjen részünkre **2022. január 10. napjáig** megküldeni részünkre.

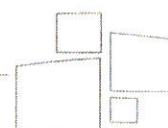
Kazincbarcika, 2022. január 4.

Üdvözlettel:



**dr. Csóré Éva**  
ingatlanszállítási csoportvezető

Barcika Szolg  
Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1.  
Tulajdonos: 10697130-2-03 (16)







Füredpart Ingatlanközvetítő  
és Szolgáltató Bt.  
Balatonfüred  
Révész utca 13.  
8230

Készítette: Szédeli Gergő  
ingatlanérték-becslő

Tárgy: Árajánlat a balatonszepezdi 1446 és 1447 hrsz.-ú ingatlanok  
értékbecslési szakvéleményének elkészítésére

Tisztelt dr. Csóré Éva!

Köszönjük megkeresését. A tárgyban szereplő ingatlanok értékbecslésének  
elkészítésére az alábbi árajánlatot adjuk:

Az értékbecslési szakvéleményt a rendelkezésre bocsátott információk és a helyszíni  
szemle alapján készítjük el, majd elektronikus úton legkésőbb 2022. január 31-éig  
elküldjük az Önök számára. Az elkészült szakvéleményt 2 db eredeti példányban is  
biztosítjuk, amely postai úton kerül megküldésre.

Vállalási ár: 40.000.- Ft, amely összeg mentes az ÁFA alól.

*Fenti árajánlat egy hónapig érvényes.*

Balatonfüred, 2022. január 5.

**FÜREDPART**  
Ingatlanközvetítő és Szolg. Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész u. 13.  
Asz.: 25897441-1-19; Cgisz.: 19-06-509787  
Bszsz.: 11748069-25897445

**Füredpart Ingatlanközvetítő  
és Szolgáltató Bt.**

Nyilvántartási szám: 1505, 1506



**Füredpart Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.**

Balatonfüred  
Révész utca 13.  
8230

Tárgy: ingatlan vagyonértékelés megrendelése

**Tisztelt Szédeli Gergő!**

2022. január 5. napján kelt árajánlata alapján meg kívánjuk rendelni a balatonszepezdi ingatlan-nyilvántartásban 1446 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett saját használatú út” megnevezésű, valamint 1447 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett úttörőtábor” megnevezésű, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló ingatlanok felmérését és az azokra vonatkozó értékbizonyítvány elkészítését.

Megrendelés összege: 40.000.- Ft (Áfa mentes)

Az értékbizonyítvány elektronikus formában történő elkészítési határideje 2022. január 31., amelyet 2 db nyomtatott, eredetben aláírt példányban is kérünk megküldeni postai úton.

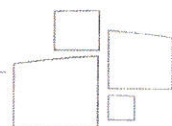
Számlázási név, cím: Barcika Szolg Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1., adószám: 10697180-2-05)

Kazincbarcika, 2022. január 7.

Üdvözlettel:

  
**dr. Csóré Éva**  
ingatlangazdálkodási csoportvezető

Barcika Szolg  
Vagyongazdálkodó és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1.  
Adószám: 10697180-2-05







## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

# Értékbecslési Szakvélemény

Készítette: Szédeli Gergő ingatlanérték-becslő

Telefon: 06-30/282-7692

Nyilvántartási szám: I505, I504

Kelt: 2022.01.20.

Érvényességi idő: 90 nap

## 2. Címoldal

Az ingatlan címe: 8252, Balatonszepezd, Csuki út

Az ingatlan helyrajzi száma: 1446, 1447



# FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

## 2. Tartalomjegyzék

<b>1. Címoldal</b>	<b>1. oldal</b>
<b>2. Tartalomjegyzék</b>	<b>2. oldal</b>
<b>3. Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3. oldal</b>
<b>4. Megrendelő adatai, utasítása</b>	<b>4. oldal</b>
<b>5. Az értékelés célja és módszere</b>	<b>4. oldal</b>
<b>6. Az ingatlan környezetének leírása</b>	<b>5. oldal</b>
<b>7. Az ingatlan leírása</b>	
<b>7.1 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása</b>	<b>6-7. oldal</b>
<b>7.2 Természetbeni leírás</b>	<b>7. oldal</b>
<b>7.3 Helyiséglista</b>	<b>8. oldal</b>
<b>8. Értékelési módszer</b>	<b>9. oldal</b>
<b>9. Az érték levezetése</b>	<b>9.-10. oldal</b>
<b>10. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályok</b>	<b>11.-12. oldal</b>
<b>11. Záradék</b>	<b>13. oldal</b>
<b>12. Függelék</b>	
<b>12.1 Térkép</b>	<b>14. oldal</b>
<b>12.2 Tulajdoni lap</b>	<b>15.-16. oldal</b>
<b>12.3 Fényképek</b>	<b>17.-19. oldal</b>

### 3. Értékelési bizonyítvány (értéktanúsítvány)

<b>Értékelési bizonyítvány:</b>	Készült 2 példányban, ez az 1. számú példány
<b>Az ingatlan címe:</b>	<b>8252 Balatonszepezd, Csuki utca</b>
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>1446, 1447</b>
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	Kivett üdülőtábor és saját használatú út
<b>Értékelés célja:</b>	Ingatlan forgalmi értékének megállapítás céljából
<b>Értékelés módszere:</b>	Piaci összehasonlításon alapuló módszer
<b>Megállapított értékek:</b>	<b>158.838.000.- Ft,</b> azaz Százötvennyolcmillió-nyolcszázharmincnolcezer forint
<b>Esetleges lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes:</b>	nincs
<b>Helyszíni szemle időpontja:</b>	2022.01.20.
<b>Szakvélemény érvényessége:</b>	90 nap
<b>Értékelő neve:</b>	Szédeli Gergő

Kelt: Balatonfüred, 2022.01.20.

**FÜREDPART**  
Ingatlanközvetítő és Szolg. Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész u. 13.  
Asz.: 25897441-1-19, Cgksz.: 19-06-509787  
Éksz.: 11748069-25508943

Szédeli Gergő



## 4. A megrendelő adatai, utasításai

<b>Megrendelő neve:</b>	Barcika Szolgáltató Kft.
<b>Címe:</b>	3700 Kazincbarcika, Munkácsy Tér 1.
<b>Telefonszáma:</b>	06-48/510-560
<b>Kapcsolata az ingatlannal:</b>	Vagyonkezelő
<b>Tulajdonos:</b>	<b>Kazincbarcika Város Önkormányzat</b>
<b>Tulajdonos címe:</b>	<b>3700 Kazincbarcika, Fő Tér 4.</b>
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Megrendelő utasításai:</b>	A 8252 Balatonszepezd, Csuki úti ingatlan forgalmi értékének meghatározása, külön utasítást nem adott.

## 5. Az értékelés célja és módszere

<b>Az értékelés célja:</b>	Forgalmi értékbecslés készítése az ingatlan értékesítése céljából.
<b>Az értékelés módszere:</b>	Piaci összehasonlító módszer.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a piac kínálati és vételi árainak összehasonlításával történik:

- Alaphalmaz kiválasztása: földrajzi elhelyezkedése, típusa a vizsgált ingatlanéhoz hasonló legyen.
- Az összehasonlítás során csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.
- A fajlagos érték meghatározása m<sup>2</sup>-re vetítve.
- Értékmódosító tényezők elemzése, szükség esetén figyelembe vétele.
- A végső érték számítása (forgalmi érték) a korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.



## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.

8230 Balatonfüred, Révész utca 13.

Adószám: 25897441-1-19

Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

## 6. Az ingatlan környezetének leírása

### A környezet bemutatása:

A vizsgált ingatlan Veszprém megyében található a Balatonfüredi járásban helyezkedik el Zánka és Révfülöp között a 71.-es számú fő úttól 100 méterre, Balatonszepezd község belterületén található, kiválóan megközelíthető nagy kiterjedésű terület, „volt úttörőtábor” illetve magánút.

A területen elhelyezkedő felépítmények nagyrészt meglehetősen megromlott állapotban találhatóak, viszont az ingatlan számos befektetési lehetőségre alkalmas lehet. Kiváló külső és belső infrastruktúrával rendelkezik.

A területen található legrégebbi felépítmény az 1960-as években épült, a faházak 1971-ben épültek, majd 1996-ban építették meg a kőházakat az ingatlanra.

A strand 150 méterre, a vasútállomás és a legközelebbi buszmegálló 500 méterre van a vizsgált ingatlantól.

## 7. Az ingatlan leírása

### 7.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ezen értékbecslés elkészítésével a Barcika Szolgáltató Kft, Munkácsy Tér 1, továbbiakban, mint **Megbízó** bízott meg. Az értékelés tárgya a **8252 Balatonszepezd, Csuki úton** található 1446 és 1447-es helyrajzi számú ingatlanok.

Az ingatlan kivett üdülőtábor és saját használatú út 1/1 arányban a Kazincbarcika Város Önkormányzat tulajdonában áll. Az értékbecslés célja a fenti címen található ingatlanok értékbecslése összehasonlításképp a környéken található, már értékesített, vagy értékesítésre kínált ingatlanokkal értékesítés céljából.

Az ingatlant 2022.01.20.-án megtekintettem, műszaki állapotát felmértem, a környezetét és egyéb eladási árat befolyásoló tényezőket figyelembe vettem.

A tulajdonostól friss tulajdoni lap másolatot kaptam, szemrevételeztem és megállapítottam, hogy ingatlanértéket meghatározó jogok és tilalmak nem kerültek bejegyzésre:

**Területi besorolás:** Belterület.  
**Az ingatlan helyrajzi száma:** 8252 Balatonszepezd, Hrsz. 1446, 1447  
**Az ingatlan címe:** 8252 Balatonszepezd, Csuki út  
A tulajdoni lapon széljegy nem található.

#### I. rész Hrsz.: 1446

**Az ingatlan megnevezése:** Kivett üdülőtábor  
**Az ingatlan területe:** 7.916 m<sup>2</sup>  
**Tulajdoni forma:** Magántulajdon

A terhelések az adott tulajdoni hányadot nem érintik.

#### I. rész Hrsz.: 1447

**Az ingatlan megnevezése:** Kivett saját használatú út  
**Az ingatlan területe:** 1.275 m<sup>2</sup>  
**Tulajdoni forma:** Magántulajdon

A terhelések az adott tulajdoni hányadot nem érintik.

## FÜREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

### 7.2. Természetbeni leírás

Az ingatlan 8252 Balatonszepezden, a Csuki úton egy ősfás telken található. Az ingatlanon több felépítmény található, melyek elhelyezkedése a térképvázlaton hiányos. Az ingatlanon található felépítmények leromlott állapotúak, némelyik felújításra és/vagy bontásra szorul.

*A terület összközműves:*

Víz-,gáz-,villany és csatorna közmű.

*Vízellátás:*

Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott. Az ingatlan vízórával rendelkezik. Meglévő vezetékes vízhálózat kiépítve, csatlakozva.

*Szennyvíz:*

Csatlakoztatva a helyi hálózathoz.

*Áramellátás:*

3 fázisú mérőn keresztül történik az áram szolgáltatás, a teljes villanyhálózat felújítandó.

*Csapadékcatorna:*

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

*Fűtési rendszer:*

Gázcsanak a telken, az ingatlanon található felépítmények nem fűtöttek.

*Melegvíz ellátás:*

Villanybojlerral megoldott.

*Belső burkolatok:*

Járólap, PVC linóleum.

*Mérőórák:*

Az ingatlan saját villany és vízórával rendelkezik.

## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

### 7.3. Helyiséglista

#### 1. Felépítmény:

Nettó alapterület: 250 m<sup>2</sup>

Ebben a felépítményben szobák, mosdó, wc, ebédlő található.

#### 2. Felépítmény:

Nettó alapterület: 68 m<sup>2</sup>

A felépítmény fürdőhelyiségként funkcionált.

#### 3.-4.-5. Felépítmények:

Nettó alapterület összesen: 97 m<sup>2</sup>

Szintek száma: 2

Alsó szint: 56 m<sup>2</sup>

Felső szint: 41 m<sup>2</sup>

Ezekben a felépítményekben hálósobák találhatóak.

#### 6. Felépítmény:

Nettó alapterület: 152,5 m<sup>2</sup>

A felépítményben 5 db gyerekszoba található.

#### 7. Felépítmény:

Nettó alapterület: 36,8 m<sup>2</sup>

A felépítményben 4 db szoba található.

#### 8. Felépítmény:

Nettó alapterület: 70 m<sup>2</sup>

A felépítményben kazánház, mosdó, külön bejárátú wc található.

#### 9. Felépítmény:

Nettó alapterület: 120 m<sup>2</sup>

A felépítményben 8 db külön bejárátú szoba található terasszal.

#### 10. Felépítmény:

Nettó alapterület: 52,8 m<sup>2</sup>

A felépítményben 6 db külön bejárátú szoba található terasszal.

#### 11. Felépítmény:

Nettó alapterület: 45,5 m<sup>2</sup>

A felépítményben 1 db szoba, konyha és fürdőszoba található.

A helyszíni szemle során megállapítottam, hogy a felépítmények műszaki állapota elavult, tetőszerkezetük beázik, a nyílászárók korhadtak, rohadtak.



## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

### 8. Értékelési módszer

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott vagy értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és hasznosíthatósági szempontok a legfontosabbak.

Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup>) kialakításakor érték növelő vagy értékcsökkentő tényezőként figyelembe kell venni. A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanoknak legyen valós piaca.

### 9. Az érték levezetése

A vonatkozó okmányok, dokumentumok piaci tanulmányozása után, a helyszíni szemle, bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a **8252 Balatonszepezd, Csuki úti** ingatlan forgalmi értéke az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően:

**158.838.000,- Ft**

**azaz**

**Százötvennyolcmillió-nyolcszázharmincnyolcezer forint.**

Az értékelés során a TEGOVA nemzetközileg is elfogadott értékelési útmutatóját figyelembe véve, a hazai előírásokat és elvárásokat betartva végeztem el az érték meghatározását.

*Számított forgalmi érték = fajlagos érték x alapterület*

*Piaci érték = kerekített számított forgalmi érték*

## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

### Értékképzés leírása

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

- Elhelyezkedés, megközelíthetőség
- Általános statikai állapot
- Általános műszaki állapot
- Közművesítettség

Település	Zánka	Ábrahámhegy	Révfülöp	Salföld	Vonyarcvashegy
	MÁV üdülő	Kivett tábor	Beépítetlen telek	Bányató	Beépítetlen terület
Vételár Ft	400.000.000,-	290.000.000,-	18.900.000,-	218.150.000	216.900.000
Nettó terület	2 ha	1,85 ha	986 m <sup>2</sup>	1,1 ha	1,8 ha
Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	20.000,-	15.675,-	19.168,-	20.740,-	12.050,-
Korrekció %	10	15	0	-10	10
Korrigált fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	22.000,-	13.323,-	19.168,-	18.666,-	13.255,-

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

**Átlagos korrigált fajlagos érték: 17.282,40 HUF / m<sup>2</sup>**

## FÜREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

### 10. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályok.

1. A szakvélemény megfelel a hatályos törvényi előírásoknak és a szakmai követelményeknek, mind tartalmi, mind formai szempontból.
2. Az értékbecslés az óvatosság elvét követve készítettem el, érvényessége: 90 nap
3. A legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet a munkám során közzéteszek, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.
4. A jelen értékbecslésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat a tulajdoni lapról és jogerős építési engedélyből gyűjtöttem és azokat ellenőriztem. A dokumentumokat, leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használható fel.
5. A munka során részletesen nem vizsgáltam az értékelt vagyont, a tulajdonos nevére kiállított számlák ÁFA tartalmát, mert nem volt megbízásom tárgya, így a visszaigényelhető Forgalmi Adóra vonatkozóan semmiféle nyilatkozatot nem teszek, azokat az értékelés során sem vettem figyelembe.
6. Feltételezem, mert úgy láttam, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
7. A jelentésben közzétett az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.
8. Az értékelést a 2022.01.20.-ai állapotnak megfelelően készítettem el. A helyszíni szemle és az értékelés időpontja között, valamint az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, nevezetesen bontás, gazdasági-, erkölcsi avulás, gazdasági- környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, stb. amelyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

## FÜREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

9. Kikötöm, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel.
10. Továbbá fenntartom jogomat arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítsem, és a szakvéleményt visszavonjam abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

---

11. Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely jelen szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
12. Az értébecslés – 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.
13. Az értébecslés 2 példányban készült, számozott oldalainak száma: 19. Az értébecslés tartalmaz ezen kívül Térképet, tulajdoni lap másolatot és fényképeket is.



## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

### 11. Záradék

- Jelen értékelési bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értébecslés folyamán feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat az ingatlan szemrevételezése alapján alakítottam ki.
- A megbízótól kapott, elmondása szerint, mint a valóságnak megfelelő információkat elfogadtam, azok figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért az értébecslőt felelősség nem terheli.
- Az előre nem látható, későbbiekben bekövetkező gazdasági vagy fizikális változások során az érték módosulására felelősséget nem vállalok, amely az értébecslést követően következik be.
- Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.
- Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- Az értébecslés az ingatlan értébecslésének időpontjától 90 napig érvényes.

Kelt: Balatonfüred, 2022.01.20.

**FUREDPART**  
Ingatlanközvetítő és Szolg. Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész u. 13.  
Asz.: 25897441-1-19, Cgysz.: 19-06-509787.  
Bszsz.: A/1748069-25508945  
Szédeli Gergő

# FÜREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

## 12. Függelék

### 12.1. Térkép

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

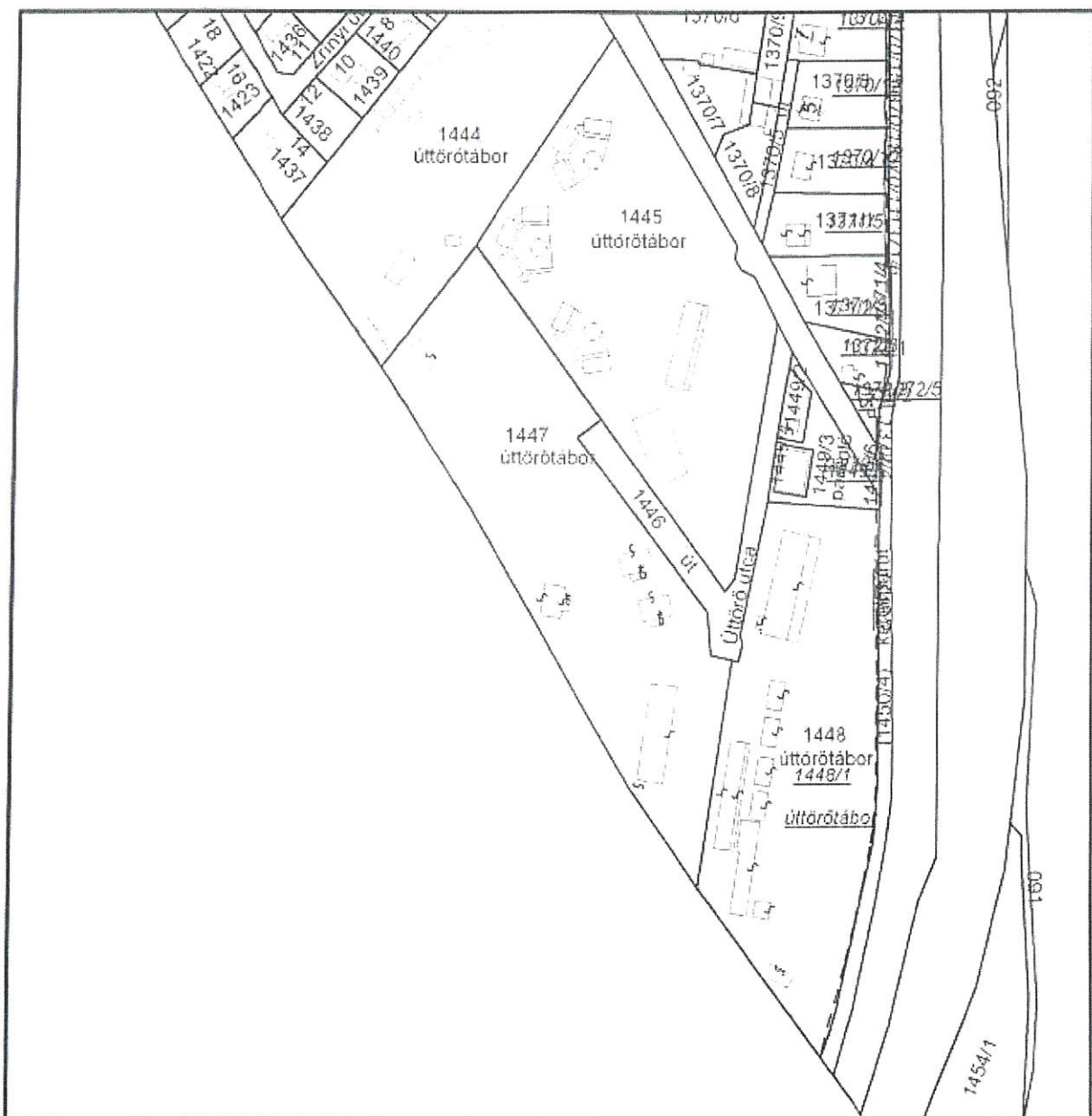
2021.12.02 14:41:47

Helyrajzi szám: BALATONSZEPEZD belterület 1447

Megrendelés szám: 7/237/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajz zám: 20394830002021



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

# FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

## 12.2 Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 39005/5598/2021

2021.02.16

BALATONSZÉPEZD

Sektor : 53

Belterület 1446 helyrajzi szám

I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mátrixlétszám/kivett megnevezés/	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.Fill	alokszály adatok ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.Fill
- Kivett rajzt használható ór	0	1275	0,00

2. tulajdoni kinyilatkoztatás: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41064/1999.08.09  
jegyző: 1990. évi LXXV. tv. 187. par. /2/  
jogállás: tulajdonos  
nev: KAZINCBARCIKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő út: 4

II RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
TULAJDONI LAP VÉGE	

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

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

# FÜREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 50005/5599/2021

2021.02.16

Szektor : 53

BALATONSZÉPEZD

Belterület 1447 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivert megnevezés/

min o

terület

ha m2

kat. t. jób.

k. fall

alorv. adatok

ter

kat. jóv

ha m2

k. fall

Kivert öttörőtábor

0

7916

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkeresés idő: 41064/1969.06.09

jogcím: 1990. évi LXX. tv. 107. par. (2)

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1700 KAZINCBARCIKA FŐ TÉR 4

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, árkeresés idő: 103755/2/2020.08.11

Önkölk. közegezes bejegyzés épület feltartás (8/747/2020)

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## FUREDPART

Ingatlankeözvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

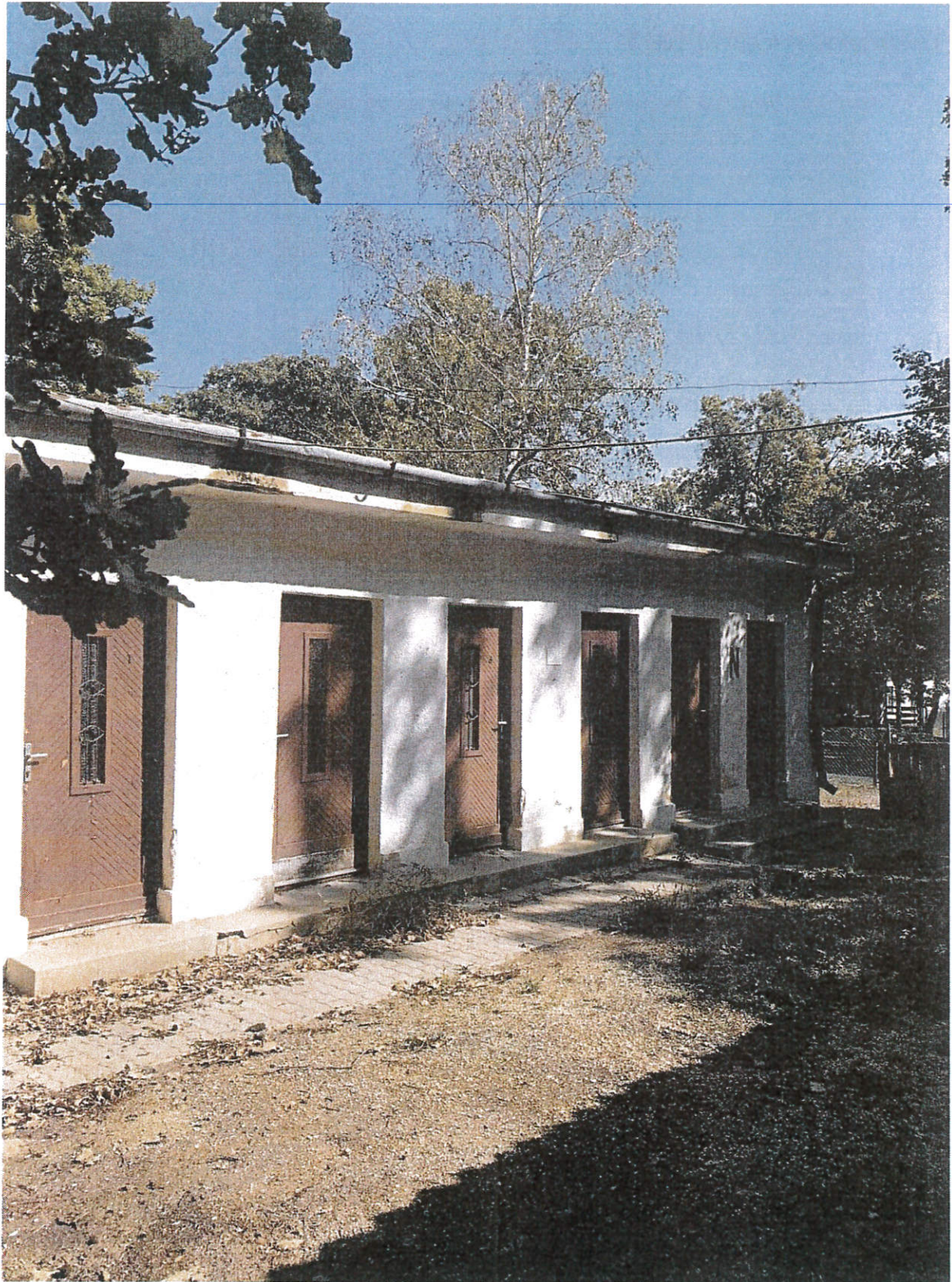
### 12.3 Fényképek (2021.10.13)





## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész utca 13.  
Adószám: 25897441-1-19  
Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787





## FUREDPART

Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.

8230 Balatonfüred, Révész utca 13.

Adószám: 25897441-1-19

Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787









# ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

## Vagyonerőtelés érvényességi idejének meghosszabbításáról.

A Barcika-Szolgáltató Kft. megbízásából, cím: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.

A Kazincbarcika Város Önkormányzat mint Tulajdonos, címe: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

2022. január 20-án elkészítettük a az értébecslési szakvéleményt a Kazincbarcika Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, helyrajzi számok: 1447, 1446 kivett saját használatú út és úttörőtábor megnevezésű ingatlanaira, amelyek a 8252 Balatonszepezd, Csuki tér 3. sz. alatt találhatóak.

Feladatunkat képezte a 2022.január. 20. fordulónapra készített vagyonerőtelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata.

Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az értékelte ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban

meghatározott érték 5%-nál nagyobb változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni, fizikai megjelenésében változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyonerőtelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak

Az értékelés megállapításai, eredménye:

-----  
-----  
**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**158.838.000,-Ft azaz százötvennyolcmillió-nyolcszázharmincnyolcezer forint.**

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

-----  
-----

**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.**

Az értékenntartó nyilatkozat csak a 2022.január. 20. fordulónapra készített vagyonerőteléssel együtt egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022. december 31-ig meghosszabbítjuk.

Készítette: Szédeli Gergő ingatlanérték-becslő

Nyilvántartási szám: 900523/2022

Telefon: 06-30/282-7692.

Balatonfüred, 2022.07.08.

**Érvényes: 2022.12.31**

---

FÜREDPART Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.

8230 Balatonfüred, Révész utca 13.

Adószám: 25897441-1-19

Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

  
**FÜREDPART**  
Ingatlanközvetítő és Szolg. Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész u. 13.  
Asz.: 25897441-1-19; Cgysz.: 19-06-509787  
Bszsz.: 11748069-25508945

# ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

## Vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról.

A Barcika Szolg Kft megbízásából, cím: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.

A Kazincbarcika Város Önkormányzat mint Tulajdonos, címe: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

2022. január 20-án elkészítettük a az értékbecslési szakvéleményt a Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, helyrajzi számok: 1447, 1446 kivett saját használatú út és úttörőtábor megnevezésű ingatlanaira, amelyek a 8252 Balatonszepezd, Csuki tér 4. sz. alatt találhatóak.

Feladatunkat képezte a 2022. január. 20. fordulónapra készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata.

Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az értékelte ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott érték 5%-nál nagyobb változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni, fizikai megjelenésében változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyonértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak

Az értékelés megállapításai, eredménye:

-----  
-----  
**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**158.838.000,-Ft azaz százötvennyolcmillió-nyolcszázharmincnyolcezer forint.**

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

-----  
-----  
**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.**

Az értékelés csak a 2022. január. 20. fordulónapra készített vagyonértékeléssel együtt egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2023. december 31-ig meghosszabbítjuk.

Készítette: Szédeli Gergő ingatlanérték-becslő.

Nyilvántartási szám: 900523/2022

Telefon: +3630/282-7692.

Balatonfüred, 2023.03.27.

**Érvényes: 2023.12.31.**

FÜREDPART Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Bt.

8230 Balatonfüred, Révész utca 13.

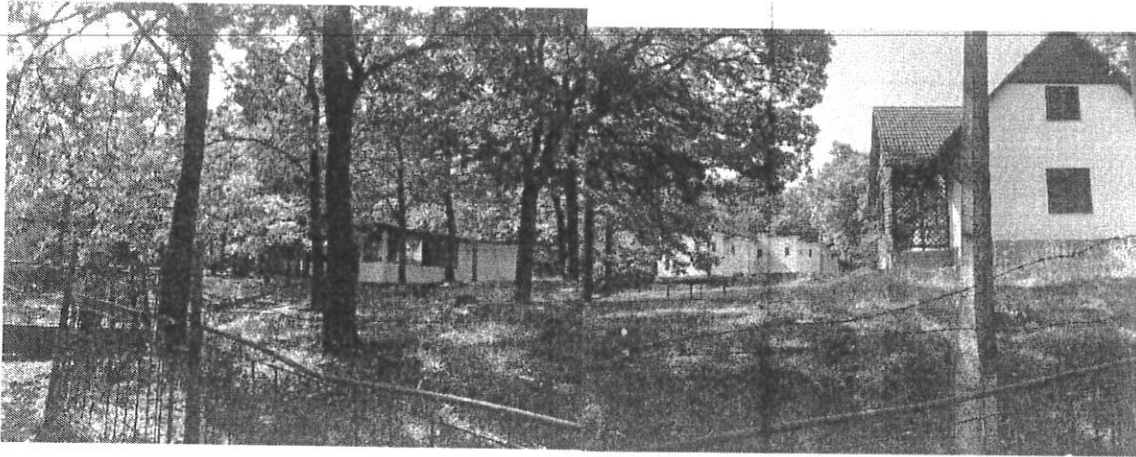
Adószám: 25897441-1-19

Cégjegyzékszám: 19-06-50-9787

**FÜREDPART**  
Ingatlanközvetítő és Szolg. Bt.  
8230 Balatonfüred, Révész u. 13.  
Asz.: 25897441-1-19; Cgysz.: 19-06-509787  
Bszsz.: 11748069-25508945



A 8252 Balatonszepezd, 1446, 1447 helyrajzi szám  
alatt található ingatlan  
Piaci Forgalmi Értékelése



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyoneértékelő/ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2022.01.25.



## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

**Az ingatlan címe:** Balatonszepezd belterület

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 1446, 1447

**Az értékelés célja:** Piaci forgalmi érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

**Az ingatlan rövid jellemzése:**

A vizsgált ingatlan Veszprém megyében található a Balatonfüredi járásban helyezkedik el, Balatonszepezd község belterületén található, kiválóan megközelíthető nagy kiterjedésű terület, „volt úttörőtábor” illetve magán út.

A területen elhelyezkedő felépítmények nagyrészt meglehetősen megromlott állapotban találhatóak, viszont az ingatlan számos befektetési lehetőségre alkalmas lehet. Kiváló külső belső infrastruktúrával rendelkezik, teljesen iparosítva.

A területen található legrégebbi felépítmény 1960-as években épült, a faházak 1971-ben épültek, majd 1996-ban építették meg a kőházakat az ingatlanra.

Riasztó rendszerrel felszerelve.

A Balaton part 1-2 perc sétára található.

**További elemzés 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

***171.250.000 Ft, azaz százhetvenegymillió-kétszázötvenezer***

***HUF***

*W3 d*

**Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:**

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen

értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2022.04.25-ig érvényes.

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022.01.13.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022.01.25.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2022.01.25.



# Tartalomjegyzék

---

- 1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei
- 2 Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása
  - 2.1 Forgalmi érték fogalma
  - 2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés
- 3 Az értékelés célja és módszere
- 4 Az ingatlan leírása
  - 4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása
  - 4.2 Az ingatlan közműveinek bemutatása
  - 4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája
- 5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
  - 5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés
  - 5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés
- 6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

**Melléklet/Függelék:** tulajdoni lap szelvény, fotó, térképmásolat



## **1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:**

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 1446, 1447 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 8252 Balatonszepezd belterületi ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

## **2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása**

### **2.1 Forgalmi érték fogalma:**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

### **2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár ( a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik
- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált

ingatlan. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6 Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

### 3 Az értékelés célja és módszere

#### **Az értékelés célja:**

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

#### **Az értékelés módszere:**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áairól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat



- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

## **4 Az Ingatlan leírása**

### **4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 1446, 1447

Az ingatlan megnevezése:

- 1446: kivett úttörőtábor
- 1447: kivett saját használatú út

Az ingatlan címe: 8252 Balatonszepezd, belterület

Telek terület:

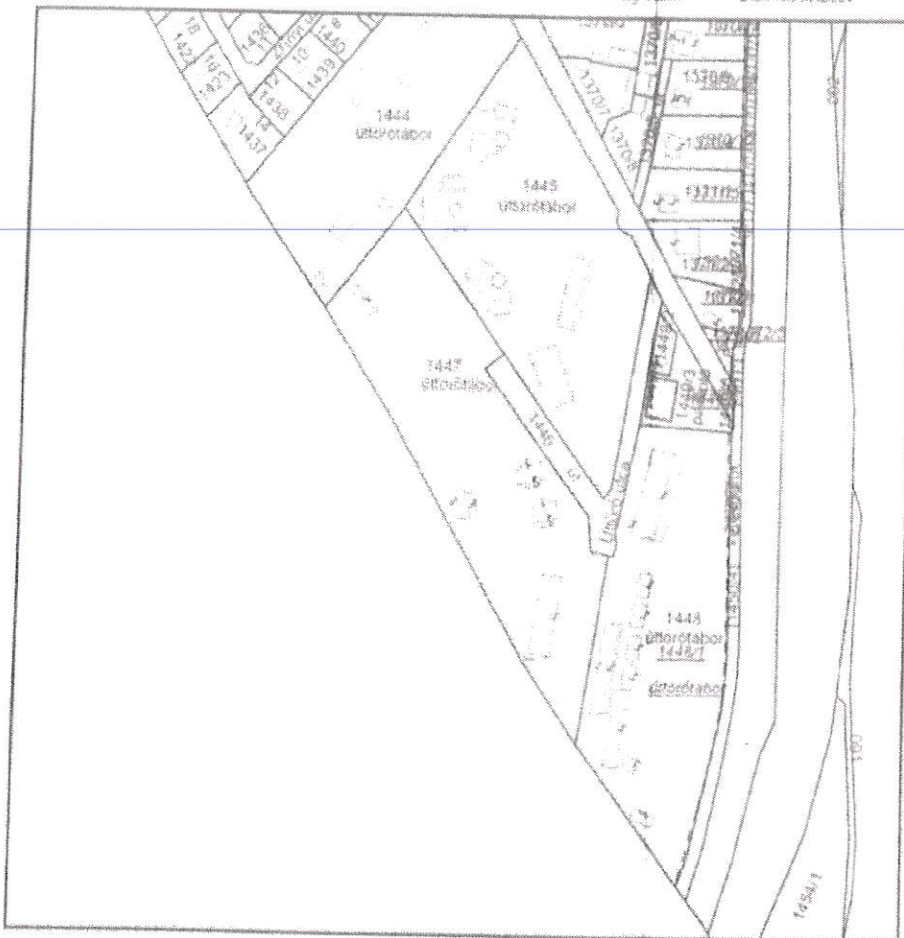
- 1446: 7916 m<sup>2</sup>
- 1447: 1275 m<sup>2</sup>

Összterület: 9191 m<sup>2</sup>



Helyrajzi szám: BALATONSZEPEZD belterület 1447  
 Méretarány: 1 : 3000

Megrendelés szám: 7-237/2021  
 Térkép szám: 2020483/002021



A térképnívóhoz a kiadást megelőző napig meggyeznek az ingatlan nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

[Kezdőlap](#) > [Helyrajzok](#) > [Művelési ág](#) > [Közművelési terület](#) > [Helyrajzi szám](#) > [Térkép](#) > [Dokumentum](#)

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

**Ingtatlan leíró adatai**

Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.						
<b>Ingtatlan leíró adatai</b> 2022.01.25						
BALATONSZEPEZD Belterület 1446 helyrajzi szám					Szektor: 53 Törképszelvény:	
<b>I. rész</b>						
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 saját használatú út	0	1275	0.00			

Ingatlan leíró adatai	
Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.	
Ingatlan leíró adatai 2022.01.25	
BALATONSZEPEZD Belterület 1447 helyrajzi szám	S.ektor: 53 Térképszelvény:
"címkézés alatt"	
I. rész	
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 úttörőtábor	0      7916      0.00

#### 4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:

A terület összközműves: víz-,gáz-,villany és csatorna közmű

##### Vízellátás:

Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott. Az ingatlan vízórával rendelkezik. Meglévő vezetékes vízhálózat kiépítve, csatlakozva.

Vízminőség ellenőrzött, nyomásviszony megfelelő.

##### Szennyvíz:

Csatlakoztatva a helyi hálózathoz

##### Áramellátás:

3 fázisú mérőn keresztül történik az áram szolgáltatás, a teljes villanyhálózat felújítandó.

##### Csapadékcatorna:

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

##### Fűtési rendszer:

Gázcsanak a telken.

##### Meleg víz ellátás:

Villanybojlerral megoldott

#### 4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon található felépítmények elemzése, diagnosztika

1. felépítmény:

Nettó alapterület: 250 m<sup>2</sup>

Ebben a felépítményben konyha, szobák, mosdó wc , ebédlő található

Meglehetősen leromlott műszaki állapotban található.

2. Felépítmény:

Nettó alapterület: 68 m<sup>2</sup> (B szerkezetű fürdő helyiség)

3. , 4., 5., Felépítmény:

Nettó alapterület: 2 szinten mindhárom felépítmény összesen 97 m<sup>2</sup>

(Alsó szint: 56 m<sup>2</sup>, felső szint: 41 m<sup>2</sup>)

Kő épületek.

6. Felépítmény:

Nettó alapterület: 152,5 m<sup>2</sup>

5 db gyerekszoba

7. Felépítmény:

Nettó alapterület: 36,8 m<sup>2</sup>, 4 db szoba

8. Felépítmény:

Nettó alapterület: 70 m<sup>2</sup> (Kazánház, mosdó, wc, külön bejárattal)

9. Felépítmény:

Nettó alapterület: 120 m<sup>2</sup> (8 db szoba külön bejárattal és terasszal)

10. Felépítmény:

Nettó alapterület: 52,8 m<sup>2</sup> (6 db szoba külön bejárattal, terasszal)

11. Felépítmény:

nettó alapterület: 45,5 m<sup>2</sup> (szoba, konyha fürdőszoba)

**A felépítményekről általánosságban leírható a szemrevételezés alkalmával tapasztaltak alapján, hogy:**

- szerkezetük felújítandó (beázás, felázás, ),
- nyílászáróik hagyományos fa tokos ajtók és ablakok , melyek több esetben korhadt tokkal, esetleg repedésekkel az üvegeken elhasználódott állapotúak.
- tetőszerkezetük általánosságban felújításra szorul
- belső burkolataik cserére szorulnak
- műszakilag elavultak (villany, vízhálózat)

## **6 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

### **6.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana**



Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra. Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus ( belterületi nagy kiterjedésű terület) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket ( akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők.

A dolgozatban az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas ( ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Balatonszepezd és környéki lakóingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi

értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított ( ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

## **6.2 Korrekciós táblázat, értékképzés**

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők. Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméteráraiból számítjuk. A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„ A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból( az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” ( a korrigált fajlagos érték során, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor ( a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre ( ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

	1-es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	8.950.000	192.000.000	163.300.000	118.150.000	216.900.000
Netto belterület m <sup>2</sup>	5601	12.005	8190	5610	11.851
Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	16001	<b>15.993</b>	19.994	21.060	18.502
Korrekció %	10	15	0	-10	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	17.601	18.391	19.994	18.954	18.302

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

**Átlagos korrigált fajlagos Érték: 18.632,4 - Ft /m<sup>2</sup>**

*reál*

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

**A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke**



A 8252 Balatonszepezd, belterület 1446, 1447 helyrajzi szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**171.250.000 Ft, azaz százhetvenegymillió-  
készáztvenezer HUF**

besz

Összeben határozom meg.

#### **7 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- **Általános alapfeltételek:**

A vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés, illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- **Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem

terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges. Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

**Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.**

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek. Az értékelt lakóház alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

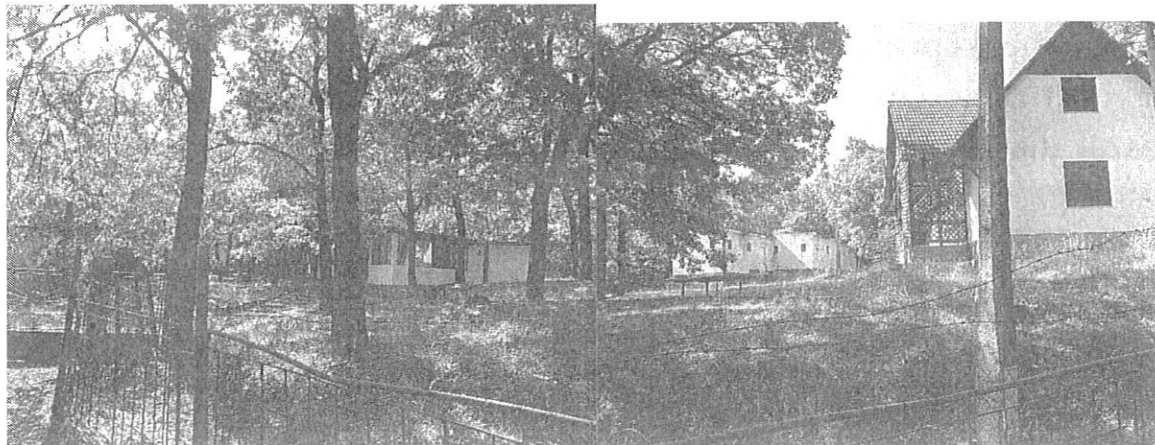
Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.







A 8252 Balatonszepezd, 1446, 1447 helyrajzi szám  
alatt található ingatlannal kapcsolatos  
**ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT** vagyonértékelés  
érvényeségi idejének meghosszabbításáról



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyonértékelő/ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2022.07.15.



*Handwritten signature of Szabó Edit*

A Barcika Szolg Kft. megbízásából 2022.01.25. fordulónapra elkészítettem a 8252 Balatonszepezd, 1446,1447 helyrajzi szám alatti, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező ingatlan ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatomat képezte a 2022.01.25. fordulónapra készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata.

Ennek eredményeként megállapítottam, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az értékelt ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott érték változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatom kiadása előtt nem került sor,

miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni, fizikai megjelenésében

változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyonértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét

alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.



Az értékelés megállapításai, eredménye:

### **Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)**

**Az ingatlan címe: Balatonszepezd belterület**

**Az ingatlan helyrajzi száma: 1446, 1447**

**Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása**

**Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés**

**Az ingatlan rövid jellemzése:**

A vizsgált ingatlan Veszprém megyében található a Balatonfüredi járásban helyezkedik el, Balatonszepezd község belterületén található, kiválóan megközelíthető nagy kiterjedésű terület, „volt úttörőtábor” illetve magán út.

A területen elhelyezkedő felépítmények nagyrészt meglehetősen megromlott állapotban találhatóak, viszont az ingatlan számos befektetési lehetőségre alkalmas lehet. Kiváló külső belső infrastruktúrával rendelkezik, teljesen iparosítva.

A területen található legrégebbi felépítmény 1960-as években épült, a faházak 1971-ben épültek, majd 1996-ban építették meg a kőházakat az ingatlanra.

Riasztó rendszerrel felszerelve.

A Balaton part 1-2 perc sétára található.

**A megállapított forgalmi érték:**

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

***171.250.000 Ft, azaz százhetvenegymillió-kétszázötvenezer HUF***

---

*Reb C*  
**Szabó Edit**

Az értékelés csak a 2022.01.25. fordulónapra készített vagyonértékeléssel együtt, egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Fentiek alapján tehát az ingatlanvagyon értékelés érvényességi idejét 2022. 10.15-ig meghosszabbítom.

2022.07.15.

*Reb C*  
**Szabó Edit**



**A 8252 Balatonszepezd, 1446, 1447 helyrajzi szám  
alatt található ingatlannal kapcsolatos  
ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT vagyonértékelés  
érvényeségi idejének meghosszabbításáról**

---



**Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyonértékelő/ingatlanszakértő**

**Tel.: 06203353305**

**Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021 Kelt.:**

**2023.03.27.**

---



A Barcika Szolg Kft. megbízásából 2022.01.25. fordulónapra elkészítettem a 8252 Balatonszepezd, 1446,1447 helyrajzi szám alatti, Kazincbarcika Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező ingatlan ingatlanvagyon- értékelését.

Feladatokat képezte a 2022.01.25. fordulónapra készített vagyonértékelésünk óta eltelt

időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata.

Ennek eredményeként megállapítottam, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az értékelt ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott érték változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatom kiadása előtt nem került sor,

miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni, fizikai megjelenésében

változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyonértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét

alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

### **Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)**

**Az ingatlan címe: Balatonszepezd belterület**

**Az ingatlan helyrajzi száma: 1446, 1447**

**Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása**

**értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén**

**alapuló forgalmi értékelés**

**Az ingatlan rövid jellemzése:**  
A vizsgált ingatlan Veszprém megyében található a Balatonfüredi járásban helyezkedik el, Balatonszepezd község belterületén található, kiválóan megközelíthető nagy kiterjedésű terület, „volt úttörőtábor” illetve magán út.

A területen elhelyezkedő felépítmények nagyrészt meglehetősen megromlott állapotban találhatóak, viszont az ingatlan számos befektetési lehetőségre alkalmas lehet. Kiváló külső belső infrastruktúrával rendelkezik, teljesen iparosítva.

A területen található legrégebbi felépítmény 1960-as években épült, a faházak 1971-ben épültek, majd 1996-ban építették meg a kőházakat az ingatlanra.

**Riasztó rendszerrel felszerelve.**

**A Balaton part 1-2 perc sétára található.**

**A megállapított forgalmi érték:**

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

***171.250.000 Ft, azaz százhetvenegymillió-kétszázötvenezer HUF***

---

**Szabó Edit**

Az értékelés csak a 2022.01.25. fordulónapra készített vagyonértékeléssel együtt, egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Fentiek alapján tehát az ingatlanvagyon értékelés érvényességi idejét 2023. 07. 27-ig meghosszabbítom.

2023. 03. 27.

Szabó Edit







Szabó Edit, 54806906  
5500 Gyomaendrőd  
Kossuth Lajos utca 31-33  
Adószám: 56175905-1-24

Bankszámlaszám:  
53300232-18813577

## SZÁMLA

Sorszám: CE-2022-46

### VEVŐ:

Barcika Szolg Kft.  
3700 Kazincbarcika  
Munkácsy tér 1.  
Adószám: 10697180-2-05

Fizetési mód: átutalás  
Teljesítés dátuma: 2022.02.09.  
Kiállítás dátuma: 2022.02.09.  
Fizetési határidő: 2022.02.09.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Ingtatlanvagyonértékeles	1 db	40 000.	40 000	AAM	0	40 000
<b>Összesen:</b>			<b>40 000</b>		<b>0</b>	<b>40 000</b>

Alanyi adómentes: 0

**Összesen:**  
**40 000 Ft**

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

A számla kibocsátója kiadózó.



IKTATVA 2022 FEBR 2 8.

35SZ00719/2022



Sorszám: FRDPR-2022-2

Rendelésszám:

## SZÁMLA

<b>Számlakibocsátó:</b> FÜREDPART BT 8230 Balatonfüred, Révész utca 13. Adószám: 25897441-1-19 Bank neve: OTP Bankszámlaszám: 11748069-25508945 Közösségi adószám:			<b>Vevő:</b> Barcika Szolg Kft. 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1. Adószám: 10697180-2-05 Közösségi adószám:				
<b>Fizetési mód:</b> átutalás		<b>Teljesítés dátuma:</b> 2022.02.25.		<b>Kiállítás dátuma:</b> 2022.02.25.		<b>Fizetési határidő:</b> 2022.03.04.	
<b>Megnevezés</b>	<b>Mennyiség</b>	<b>Nettó egységár</b>	<b>Áfakulcs</b>	<b>Nettó ár</b>	<b>Áfaérték</b>	<b>Bruttó ár</b>	
Ingtalan-értékbecslés	1 db	40 000	AAM	40 000	0	40 000	
<b>Áfa összesen</b>				<b>Nettó összesen</b>	<b>Áfa összesen</b>	<b>Bruttó összesen</b>	
Alanyi adómentes				40 000	0	40 000	
<b>Mindösszesen (Ft)</b>				40 000	0	40 000	

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes! A számla kibocsátója kisadózó.

1 Levelezés:  
Telefon:

SZÁMLÁZZ.HU  
EÖVSSZURÖEN ÉS ÖVÖRÖÖN



