

Megbízó: **Szigeti, Raszler & Kulisity Ügyvédi Iroda**
8200 Veszprém
Budapest út 13.

Nyt.szám: ÉSZ - 11/2025

IGAZSÁGÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY - FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA, ÉRTÉKBECSLÉS

Tárgy: Értékbecslés – Pécsely belterület 380/1. hrsz. alatt felvett, 1.3939 m²
alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű ingatlan



Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó példánya
1 példány Irrattár
Ez a 1. számú példány

A szakvélemény a melléklettel együtt 40 számozott oldalt tartalmaz.

Készítette:


Makai László
igazságügyi műszaki szakértő
építőipari igazságügyi szakértő
szakmérnök
Nyilvántartási szám: 009462



Veszprém, 2025. október 1.

TARTALOMJEGYZÉK

BORÍTÓLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ELŐZMÉNYEK	3
A MEGBÍZOTT SZAKÉRTŐ FELADATA	6
HELYSZÍNI SZEMLE	6
A szemle során alkalmazott módszerek:	6
A HELYSZÍNI SZEMLÉN TAPASZTALTAK	7
Fényképfelvételek az ingatlanról	10
Az épület műszaki állapota -Alkalmazott szerkezetek	26
AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	30
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	30
KIRENDALT SZAKÉRTŐ FELADATA – VÁLASZOK	35
ÖSSZEGZÉS	35
SZAKÉRTŐ NYILATKOZATA	35
MELLÉKLETEK	36
1.sz. Melléklet: Tulajdoni lap	36
2. sz. melléklet: 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet	38
3. sz. melléklet: Helyszíni szemle Jelenléti ív	40

ELŐZMÉNYEK

Szigeti, Raszler & Kulicity Ügyvédi Iroda megbízott a Pécsely belterület 380/1. hrsz. alatt felvett, 1.3939 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű ingatlan ügyében az igazságügyi szakértői vélemény elkészítésére, az ingatlan értékbecslésére.

A Pécselyi Általános iskola története (Pécsely belterület 380/1. hrsz.)

Pécsely községben a római katolikus népiskola, melyet 1860-ban alapítottak az akkori fenntartók (veszprémi káptalan, pesti papnevelde, nemes pécselyi római katolikus egyházközség) 1948 szeptemberében, mint állami elemi iskola indult el.

Az iskola nyolcosztályos általános iskolaként működött úgy, hogy az alsó tagozat a volt református, a felső tagozat a volt katolikus iskolába járt. Az iskola 1955-ig a vászolyi oktatási körzethez tartozott, majd 1955-től Pécsely lett a központi iskola.

A községi tanácsülés egy új, központi iskola építését tűzte ki, mely 1956 májusára készült el. 1962-ig az oktatás a két egymástól távol álló iskolaépületben zajlott.

1966-tól vezették be a körzeti iskolát. (Ez egészen a rendszerváltásig ebben a formában működött)

1986-ban építették össze az igazgatói lakást az iskolaépülettel.

2004-ben az iskola balatonfüredi Bem József Általános Iskola Tagintézménye lett. A felső tagozat fokozatosan megszűnt. A 2007/2008-as tanévtől Pécselyen az alsó tagozat (1-4 osztály) oktatása és nevelése folyt.

Az iskola épülete Balatonfüredtől mindössze 10 km-re, a Pécselyi medence lankás dombjai között, természetvédelmi környezetben található, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén. A falu életében központi helyet foglal el az épület, jelentősebb kulturális eseményeknek (falunapok, négy falu találkozója, kiállításoknak pl. Dr. Józsa Tivadar régészeti kiállítása) ad otthont.

Az iskola udvarán egy uniós játszótér is helyet kapott, amely alapítványi támogatásból és költségből épült.



Az intézmény a következő irányokból közelíthető meg: • Balatonfüred – Balatonszőlős – Pécsely, • Balatonfüred – Aszófő – Pécsely. • Balatonakali- Dörgicse-Vászoly- Pécsely



Az ingatlan jelenlegi tulajdonosai és tulajdoni hányaduk:

- Balatonszőlős Község Önkormányzata 10/100
- Dörgicse Község Önkormányzata 14/100
- Pécsely Község Önkormányzata 68/100
- Vászoly Község Önkormányzata 8/100

(1.sz. Melléklet: Tulajdoni lap)

Az ingatlant

- távközlési vezetékjog (jogosult: Matáv Rt. Soproni Távközlési Igazgatósága) és
- Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (jogosult: Veszprém vármegyei Kormányhivatal) terheli.

Pécsely község teljes kül- és belterülete a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területéhez tartozik.

(2.sz. Melléklet: 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet)

Az intézmény a Vi/2 jelű építési övezetben helyezkedik el.



8. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

10. §

A Vt., Vi..., Gksz..., Üü... jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

(5) A Vi/2 jelű építési övezet részletes előírásai:

- | | |
|--|--------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | kialakult |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 20 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0% |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
| h) A telken belül | |
| ha) az előkert legkisebb mérete épületbővítés vagy új épület esetén: | 5 m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 15 m |

A 'közintézmény' szó jelentése és fogalma azt jelenti, hogy az állam vagy a helyi önkormányzat által létrehozott, közfeladatot ellátó intézmény. Ide tartoznak például az iskolák, könyvtárak, posták, egészségügyi intézmények, közlekedési vállalatok stb.

A 'közintézmény' a közigazgatási feladatokat ellátó egyéb közjogi jogi személyek egyik fajtája, az államigazgatási – és a közigazgatási – szervek által közszolgáltatások ellátására létrehozott szervtípus. Mint költségvetési szerv finanszírozásuk az állami vagy helyhatósági költségvetésből történik. Tipikusan oktatási, kulturális, egészségügyi és szociális feladatokat látnak el.

A MEGBÍZOTT SZAKÉRTŐ FELADATA**A szakértő feladata:**

- **Állapítsa meg a szakértő Pécsely belterület 380/1. hrsz. alatt felvett, 1.3939 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű ingatlan piaci értékét.**

HELYSZÍNI SZEMLE

Az érték meghatározása érdekében 2025. július 4-én, 8:30 órakor a Megbízó által megnevezett érintett felek előzetes írásbeli kiértékelését követően helyszíni szemlét tartottam a Pécsely belterület 380/1. hrsz. szám alatt található általános iskola megnevezésű ingatlanban.

A helyszíni szemlén a résztvevők a Jelenléti ívet aláírták.

Pécsely község Önkormányzatának képviselője biztosította az épületbe való bejutást.

A helyszíni szemle során ellenőriztem az ingatlan műszaki állapotát. Fényképfelvételeket készítettem.

(3.sz. Melléklet: Helyszíni szemle Jelenléti ív)

A szemle során alkalmazott módszerek:

Az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel vettem figyelembe. Az „A” épületszárnyon a helyiségek telítettsége miatt mérési pontatlanság adódhat. Az épület műszaki értékének meghatározása során diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem.

A lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettem az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki tartalmú épületek nettó újraelőállítási költségét, és az összehasonlítás alapjául szolgálható összehasonlító ingatlanforgalmi értékadatokat.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VII.1.) PM számú rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Sajnos a magyarországi közintézményi állapot, az iskolaépületek vonatkozásában rendkívül lehangoló. Országosan, a vármegyék különböző településein több, mint 100 megszűnt, elhanyagolt, eladó közintézmény, iskolaépület van. Hasznosításuk korszerűtlenségük miatt rendkívül korlátozott, erőltetett módon történik.

Az értékelést az ingatlan jellegének és az értékbecslés felhasználási céljának megfelelő módszerek alkalmazásával készítettem el, figyelembevéve a felhasználó igényeit.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA

Az értékmeghatározás során az egyik legfontosabb feladat az ingatlan jellegének és az értékbecslés felhasználásának (céljának) leginkább megfelelő módszer kiválasztása és helyes alkalmazása. Törekedni kell arra, hogy minimálisan két módszer együttes alkalmazásával végezzük el az értékmeghatározást.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

- Piaci összehasonlítás
- Hozam-elvű értékelés
- Költség-alapú értékelés
 - o Nettó pótlási költség-alapú
 - o Újraelőállítási költség alapú

Az iskolaépületben 2014 óta nem folyt oktatás, ezért a hozam-elvű értékelés nem vehető figyelembe. A piaci-összehasonlítás és az újraelőállítás alapján lehet az iskolaépület értékét meghatározni.

A HELYSZÍNI SZEMLÉN TAPASZTALTAK

A helyszíni szemle során megtekintettem az épületet, helyiségeit és az ingatlan környezetét.

HELYISÉGEK LISTÁJA

Sorszám Helyiség elnevezése Méret, m2 Burkolatok

"C" épületszárny (az 1960-as években épült)

1	Előtér	4,8	járólap
2	Melegítő konyha és mosogató	15,0	járólap
3	Étkező	45,5	műpadló
4	Iroda	14,5	parketta
5	Tanterem	38,6	laminált padló
6	Tanterem	37,2	laminált padló
7	Tanterem	38,9	parketta
8	Tanterem	42,3	műpadló
9	Fiú WC	13,7	járólap
10	Lány WC	13,7	járólap
11	Tanári szoba	19,6	parketta
12	Folyosó	78,4	járólap

362,1

"B" épületszárny (Összekötő szárny):

1	Folyosó	20,3	járólap
2	Helytörténeti gyűjtemény	35,0	parketta
3	Könyvtár	38,2	parketta
4	Tornaterem	65,1	műpadló
5	Sportszertár	9,6	járólap
6	Zuhanyzó	7,0	járólap
7	Fiú öltöző	7,0	járólap
8	Lány öltöző	7,0	járólap
9	Folyosó	9,6	járólap

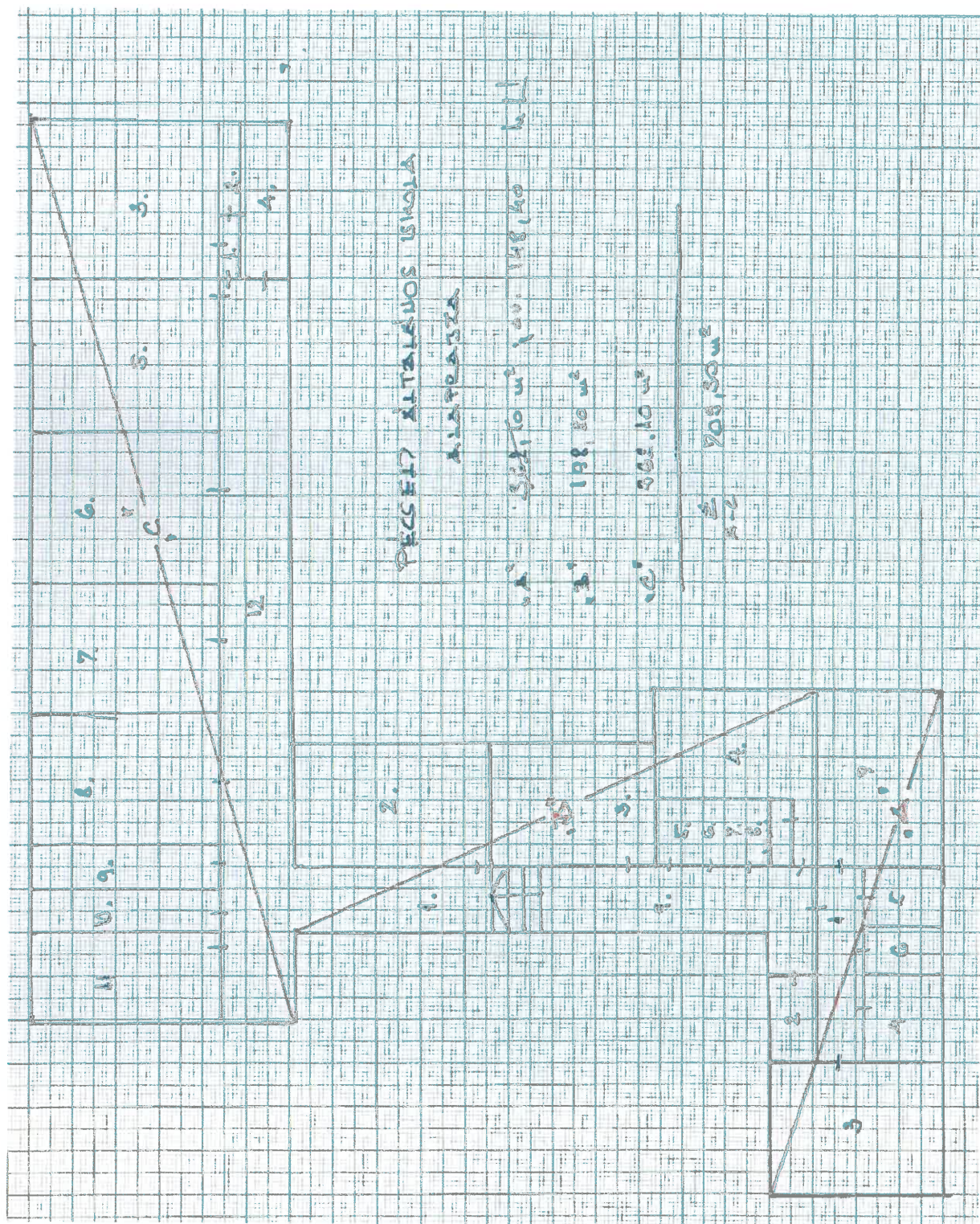
198,8

"A" épületszárny (Régi szárny)

1	Előtér	11,0	linóleum
2	Szertár	13,6	linóleum
3	Tanterem	35,8	parketta
4	Tanári szoba	19,02	parketta
5	Igazgatói iroda	16	parketta
6	Mosdó	7,0	járólap
7	Tanterem	46,0	parketta
		148,4	

**A+B+C épületszárnyak
összesen, m2:**

709,3



Az épület felmérési alaprajza

Fényképfelvételek az ingatlanról

Homlokzatok



„C” épületszárny, udvari homlokzat



„B” épületszárny, összekötő szárny - tanterem, udvari homlokzat



„A” és „B” épületszárny - tornaterem, udvari homlokzat



„A” épületszárny, udvari homlokzat, déli oldal



„B” épületszárny, összekötő szárny - főbejárat, utcai homlokzat

„C” Épületszárny



C/1 – Előtér



C/2 mosogató helyiség, melegítő konyha



C/3 - Étkező



C/4 - Iroda



C/5 - tanterem



C/6 - tanterem



C/7 - tanterem



C/8 - tanterem



C/9 és C/10 - Mosdó-WC



C/9 és C/10 - Mosdó-WC



C/11 – Tanári szoba



C/12 - Folyosó



C/12 - Folyosó



C/12 – Folyosó és átjáró a „B” épületszárnyba

„B” Épületszárny (összekötő szárny)



B/1 – Folyosó



B/2 – Helytörténeti gyűjtemény



B/3 – Könyvtár



B/9 – Folyosó és bejárat a tornaterembe



B/4 - Tornaterem



B/5, B/7, B/8 – Sportszertár, zuhanyzó és öltözők

„A” Épületszárny (régi szárny)



Átjáró az „A” épületszárnyba



A/1 – Előtér



A/2 - Szertár



A/4 - Tanári szoba



A/4 – Igazgatói iroda



A/7 - Tanterem



A/6 - Mosdó

Az épület műszaki állapota-Alkalmazott szerkezetek

Alapozás: Sávalap. Az épület állékony, statikailag megfelel. Süllyedést jelző repedés az épületen nem található.

Falszerkezet, főfalak: hagyományos szerkezetű téglá:

„C” épületszárny: 30 cm vtg. blokk téglá

„B” épületszárny: 30 cm vtg. blokk téglá, burkolva homlokzati üvegfallal

„A2” épületszárny: 60 cm vtg. vegyes kőfal. Felvizesedés látható, az épület szakszerűtlen festése miatt a vakolat leperreg.



Felvizesedett lábazat, homlokzat



A fal szellőzésének hiánya miatt lepergő vakolat

Válaszfalak: hagyományos téglaszerkezet, kisméretű és válaszfaltéglából

Födém: előregyártott vasbetonfödém, fafödém

Tetőszerkezet: nyeregtető, kétálló székes fedélszék

Tetőhéjalás: palafedés, fólia aláterítés nélkül (veszélyes hulladék)



Palafedés

Homlokzati nyílászárók: kapcsolt gerébtokos fa nyílászárók, fából készült bejárati ajtók. A B épületszárnyon fém szerkezetű üvegfal.

Belső ajtók: papírbetétes 45 mm vtg. belső ajtók

Kémények: kazánházból indított kazánházi téglakémény



Kazánházi kémény

Vízszigetelések: A helyszíni szemle során a szigetelés nem volt ellenőrizhető. A C és B épületszárny esetén a főfalak szigetelése valószínűsíthetőleg rendben van, mivel felnedvesedés nem tapasztalható. Az A épületszárny esetében teljeskörű falnedvesedés keletkezett.

Hőszigetelés: nem készült.

Burkolat: Kerámia lapburkolat vizes helyiségekben a B és C épületszárny folyosóján, parketta burkolat az tantermekben, irodákban, linóleum az A épület mellékhelyiségeiben.

Fűtés: elavult rendszerű, feketecsöves hegesztésű, több típusú, változó minőségű radiátoros központi fűtés. A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja.

Légtechnika: nincs.

Közművek:

Vízellátás: kiépített vezetékes ivóvíz

Szennyvízkezelés: szennyvízcsatornahálózatra csatlakoztatva

Gázellátás: vezetékes földgáz

Elektromos energia: Az épület elektromos ellátása az elektromos hálózatról biztosított.

Világítás: a mesterséges világítás egyedi világítóberendezésekkel biztosított.

Megközelítés: Az iskola bejárata a Fő utca felől a B épületszárnyon keresztül biztosított. A konyha és az épület gazdasági kiszolgálása az udvar felől, szilárd burkolatú mellélúton biztosított a C épületszárnyon.

Az iskolaépületnek az udvar felé kapcsolata van a konyha, a tantermek és a tornaterem felől.

Kapcsolódó létesítmények:

- focipálya – elhanyagolt



- kézilabda pálya – elhanyagolt



- füves terület – elhanyagolt



- kerítés udvari kapuval

Homlokzat: Hagyományos kőporos vakolattal készült.

Általános igény szint: Az épület műszaki állagát fenntartó karbantartás folyamatosan nem biztosított. Az „A” épületrész esetében az épületrész szigetelése nem megfelelő. Főfalai vizesek. A falak olajfestékkel történő mázolósa a vakolat hólyagosodását okozta.

Műszaki állapot: A vizsgált épület „B” és „C” épületszárnya tisztán és rendben tartott, de a gépészeti vezetékek – fűtés, elektromos áramellátás – a ma érvényes szabványi előírásoknak nem felel meg.

Az épület jelentős felújításra szorul:

- homlokzati falak hőszigetelése
- homlokzati nyílászárók cseréje
- palatető cseréje
- teljeskörű fűtés, gépészeti felújítás
- elektromos hálózat felújítása

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékét ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költség alapú értékelés.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait.

Az összehasonlító adatok általában csak akkor adnak elfogadható támpontot, ha az értéket befolyásoló tényezők közül több fő jellemző konkrétan összevethető.

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb befektetés nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékelés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

A reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő, és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.

A jelen értékebecslésben tehát a forgalmi érték alatt azt az árat értem, ami a szabadpiaci adásvétel keretében elérhető árat jelent, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adásvételek alapján.

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai szerint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést az alábbi módszertan szerint végeztem el.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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.

SAKÉRTŐI MÓDSZER: ÉRTÉKEBESLÉS ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Az értékelte ingatlan piaci értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékebecslés módszerével határozom meg.

Szakértő megvizsgálta a magyarországi közintézmények-iskolák értékesítési lehetőségeit.

Az eladásra meghirdetett iskolák esetében a megyei jogú városok központjában található iskolaépületeket, központi fekvésűknél fogva, nem vettem figyelembe. Ugyancsak nem vettem figyelembe az 1980-as évek után épített 2-3 szintes iskolaépületeket, melyek funkcionálisan túlteljesítik a vidéki, kistelepüléseken elhelyezkedő iskolák funkcióját.

Ezért olyan eladásra kínált iskolaépületek adatait vettem figyelembe, amelyek a kistelepülések oktatási igényeit elégítik ki.

1/

Egyházashetye, Vas megye

Eladó iskola

Google térképen



Ár
129 millió Ft

Alapterület
1349 m²

Telekterület
5859 m²

ÉSZ-11/2025

Szigeti, Raszler & Kulcsy Ügyvédi Iroda
Pécsely belterület 380/1 hrsz., Általános iskola


Makai László
igazságügyi szakértő,
nyilvántartási szám 009462

Leírás

- Vas megyében, Egyháshetye településen, kastély épület eladó.
- Az ingatlan a település központjában található, parkosított környezetben.
- Az ingatlan, a Gotthárd-Felsőbüki Nagy-kastély épülete, mely később iskola volt; napjainkban üresen áll.
- Jellemzője, a nagy telek, a csendes környezet és a tágas terek.
- Az ingatlan az önkormányzat tulajdonában van.
- Szerkezetileg egy jól megépített, boltíves rendszerű vastag falakkal épült ingatlanról van szó.
- Tető szerkezete erős és stabil.
- Az épületegyüttes három szintes, pince, földszint, emelet.
- A település, gyógyfürdők mellett és közelében helyezkedik el. (Borgáta, Mesteri, Sárvár, Celldömölk ...)
- Az ingatlan kellő felújítása után, felhasználása többcélú lehet, akár idősok otthona, apartmanház, hotel

2/

Tiszaöldvár, Homok

Eladó iskola



Google térképen



+7 fotó

Ár

49,90 millió Ft

Alapterület

490 m²

Telekterület

3357 m²**Leírás**

Az ingatlan főbb jellemzői:

- 3357 m²-es telken helyezkedik el
- az eredeti funkciója az épületnek : iskola
- 1960-as években épült téglából
- a tetőfedés anyaga cserép
- az ingatlan 2 részből áll : a főépület - ahol régen a tantermek voltak - 390 m² nettó alapterületű
- a tantermek közötti falak bontásra kerültek és egy egybefüggő hatalmas raktár helyiség került kialakításra
- a raktáron kívül irodák, egyéb tároló helyiségek, vizes blokkok is helyet kaptak
- a burkolat cseréje megtörtént , magas kopásálló járólapokra cserélték
- a villanyvezetékek teljesen újak , az ipari áram is bevezetésre került

ÉSZ-11/2025

Szigeti, Raszler & Kulisity Ügyvédi Iroda

Pécsely belterület 380/1 hrsz., Általános iskola

Makai László

igazságügyi szakértő,
nyilvántartási szám 009462

- a belmagasság mindenhol 3.67 méter
- a nyílászárók műanyagok, hő-és hangszigeteltek
- az épület alatt egy nagy méretű kb.30 m²-es száraz pince található
- a másik épületben ami 100 m² nettó alapterületű -régén konyha és ebédlő volt
- ezt az épületet is felújították
- a környezet csodálatos, a kert arborétum jellegű, több mint 100 éves fákkal teli
- az telek körbe kerített téglakerítés van
- csendes utca, jó szomszédok
- közelben buszmegálló, élelmiszerbolt, iskola, óvoda, gyógyszertár,
- az ingatlanban kialakítható több kisebb méretű garzon, étterem, rendezvény központ is

3/

Miskolc, Szén utca 11.

Eladó iskola




+22 fotó

Ár

87,40 millió Ft

Alapterület

1131 m²

Telekterület

2634 m²**Leírás**

Eladó egykori iskolaépület csodálatos környezetben!

Miskolc Pereces nevű városrészén hajdan nagy híré iskola működött, ahol sikeres módszerekkel segítették az egykori helyi bányász közösség gyermekeinek fejlődését. Az iskola épülete a benne folyó munkához hasonlóan tiszteletet és tekintélyt parancsoló. A 19-20. század fordulóján, két részletben, téglából épült főépület alaprajzilag két részre tagozódik, melyek félszint-eltolással kapcsolódnak egymáshoz. Mindkét rész 3 szintes, pince, földszint és emelet megosztással, összesen 1130 m²-es.

A 2634 m²-es telken található még egy különálló, 78 m²-es épület, ami nagyságrendileg 30 évvel ezelőtt épült, és ahol az iskola konyhája és az étterem helyezkedett el. Mindkét ingatlan kiváló szerkezeti állapotú, stílusában és hangulatában az angol vidék kúriáit idézi, bár korszerűsítésre, esztétikai felújításra szorul. A már említetteknek megfelelően eredetileg iskolának épült, így erre minden nagyobb átalakítás nélkül is kiválóan alkalmas, de elhelyezkedésének, hangulatának köszönhetően sok más célra is kialakítható lehet, akár még szálláshely, turisztikai cél vagy öregek otthona is nagyszerűen elképzelhető benne.

Összközműves, a nagyobb épület fűtését gázkazánnal oldották meg radiátorokon keresztül, a kisebbik épület elektronikus fűtési móddal bír. Az épület helyi védelem alatt áll, erre figyelemmel kell lenni a felújítása során. Az ár bruttó ár, 27%-os Áfát tartalmaz.

A meghirdetett iskolaépületek adatainak összefoglalása

Sorszám	Iskola neve, település	Hirdetési ár	Épület m ²	Telek m ²	Fajlagos m ² -ár, Ft
1	Egyházashetye, Berzsenyi utca	129 000 000	1349	5859	95 626
2	Tiszaöldvár, Homok	49 900 000	490	3357	101 837
3	Miskolc, Szén utca	87 400 000	1131	2634	77 277
Fajlagos átlagár Ft/m ²					91 580

A Pécselyi Általános Iskola beépített alapterülete 709,3 m².

Az iskolaépület a fajlagos m²-árat figyelembe vett értéke:

Alapterület 709,3 m² * fajlagos m²-ár 91.580 Ft/m² = **64.957.663 Ft**

Az épület értékének meghatározásánál figyelembe vettem az épület műszaki állapotát.

Az iskolához tartozó jelentős terület – 13.939 m² – elemzése:

- belterület
- közös tulajdon, a tulajdoni hányadok feltüntetése
 - o Balatonszőlős Község Önkormányzata 10/100
 - o Dörgicse Község Önkormányzata 14/100
 - o Pécsely Község Önkormányzata 68/100
 - o Vászoly Község Önkormányzata 8/100
- Kivonat a Tulajdoni lapból: Bejegyző határozat: Balaton-felvidéki Nemzeti Park 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján a teljes terület a Nemzeti Park része

***Szakértői megjegyzés:** A telekingatlanok értékét jelentősen csökkentik a Nemzeti Park által meghatározott és előírt szabályok, amelyek a létesítmények, intézmények engedélyezésére és megvalósításra vonatkoznak.*

A telek alapterülete épület nélkül: 13.939 m² - 709 m² = 13.230 m²

Pécsely belterületén a beépíthető építési telkek értéke 40.000 Ft/m².

Esetünkben a korlátozott építési és hasznosítási lehetőségeket és szabályozásokat figyelembe véve a telek értékét az összehasonlító ár 30 %-án vettem figyelembe.

40.000 Ft/m² 30 %-a = 40.000 Ft/m² * 30/100 = 12.000 Ft/m²

A telek értéke: 13.230 m² * 12.000 Ft/m² = 158.760.000 Ft

Az iskolaépület és a telek értéke:

Iskolaépület 64.957.663 Ft

Telek 158.760.000 Ft

Összesen 223.717.663 Ft, kerekítve **223.700.000 Ft**

KIRENDALT SZAKÉRTŐ FELADATA – VÁLASZOK**A szakértő feladata:**

- **Állapítsa meg a szakértő Pécsely belterület 380/1. hrsz. alatt felvett, 1.3939 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű ingatlan piaci értékét.**

A vizsgált ingatlan piaci értéke **223.700.000 Ft**, azaz Kétszázhuszonhárommillió hétszázezer Ft.

ÖSSZEGZÉS

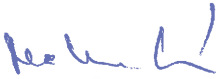
- A szakvélemény a módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelettel, illetve a helyszíni szemle során tapasztaltak és a beszerzett adatok alapján készült.
- A tulajdonos által közölt adatokat megvizsgáltam.
- Az ingatlan műszaki állapotának vizsgálata szemrevételezéssel történt.
- Jogi kérdésekben nem nyilvánítottam véleményt.
- Az értékelte ingatlant az értékelés során per-, teher- és igénymentesnek feltételezve értékeltem.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének megállapítása szemrevételezéssel, hasonlító adatok felhasználásával, közelítő számításokon alapuló becsléssel készült.
- A szakvélemény érvényességi idejét 90 napban adom meg.

SZAKÉRTŐ NYILATKOZATA

Szakértőként kijelentem, hogy eljárásom során az igazságügyi szakértői eljárásra vonatkozó szabályokat alkalmaztam.

Szakértőként nyilatkozom, hogy az ügyben elfogultság és kizáró ok nem áll fenn, az ingatlant érintően érdekeltségem nincsen, az ügyben az előírt eljárási jogosultsággal rendelkezem.

Veszprém, 2025. október 01.


Makai László
igazságügyi műszaki szakértő
8200 Veszprém, Lövéház utca 1/A
Nyilvántartási szám: 009462
Telefon: +36 20/9245-004



MELLÉKLETEK

1.sz. Melléklet: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sziget

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/11417/2025
2025.06.04

PÉCSÉLY

Szektor: 53

Belterület 380/1 helyrajzi szám

		LEÍRÁS			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett Általános iskola		0	1.3939	0.00	
2. bejegyző határozat: 46997/1997.10.16					
Balaton-felvidéki Nemzeti Park					
A 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.					
		LEÍRÁS			
3. tulajdoni hányad: 10/100					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34028/1991.05.20					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34028/3/1991					
jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 34028/1991.05.20					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONSZÖLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8230 BALATONSZÖLŐS Fő utca 9.					
törzsszám: 15431576					
4. tulajdoni hányad: 14/100					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34028/1991.05.20					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34028/3/1991					
jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 34028/1991.05.20					
jogállás: tulajdonos					
név: DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8244 DÖRGICSE Fő utca 16.					
törzsszám: 15431583					
5. tulajdoni hányad: 68/100					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34028/3/1991					
jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 34028/1991.05.20					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34028/3/1991					
jogállás: tulajdonos					
név: PÉCSÉLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8245 PÉCSÉLY Vásártér u. 148/A.					
törzsszám: 15428859					

Folytatás a következő lapon

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11417/2025

2025.06.04

PÉCSÉLY

Szektor: 53

Belterület 380/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
IL R E S Z

6. tulajdoni hányad: 8/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 34028/3/1991
jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 34028/1991.05.20
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34028/3/1991
jogállás: tulajdonos
név: VÁSZOLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8245 VÁSZOLY Béke tér 1
törzsszám: 15431590

M R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34973/1989.05.31

Önálló szöveges bejegyzés a 379/1., a 380. és a 379/14.hrsz-ű in- gatlanok összevonva, majd megosztva: 380/1-380/2.hrsz-okra. A 380/1.hrsz-ű ingatlan 1.3939 m2-rel ide visszajegyezve, u.sz.: 31723/1991.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30322/1994/1993.01.11

Távközlési vezetékjog

a vázrajz szerinti területre. usz.: 30429/1997.

jogosult:

név: MATÁV RT. SOPRONI TÁVKÖZLÉSI IGAZGATÓSÁGA

cím : 9400 SOPRON Széchenyi tér 7-10

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46997/1997.10.15

Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 31447/2/2019.02.15

eredeti határozat: 40262/2005.09.31

Földmérési jelek elhelyesését biztosító használati jog

a 0400110-1 pontszám vonatkozásában, átjegyezve a 111/4 sorszám alól.

jogosult:

név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15759415

cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. sz. melléklet: 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet

31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet
a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. §-a (1) bekezdésének a) pontjában, valamint 85. §-ának b) pontjában kapott felhatalmazás alapján – az érdekeltekkel egyetértésben – a következőket rendelem el:

1. § (1) Védetté nyilvánítom Balaton-felvidéki Nemzeti Park (a továbbiakban: Nemzeti Park) néven a Balaton-felvidéken, a Keszthelyi-hegységben, valamint a Balaton DNY-i medencéjében lévő 15 657,6 hektár, az 1. számú mellékletben felsorolt ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú, illetve a Nemzeti Park területéhez csatolom a már védetté nyilvánított 41 038,9 hektár, a 2. számú mellékletben felsorolt ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú mindösszesen 56 696,5 hektár kiterjedésű területet.

(2) A Nemzeti Parkból fokozottan védetté nyilvánítom a 3. számú mellékletben felsorolt ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú 814,2 hektár kiterjedésű területet. Az e rendelet hatálybalépése előtt is fokozottan védett, a 4. számú mellékletben felsorolt ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú 9657,4 hektár kiterjedésű területtel együtt a Nemzeti Park fokozottan védett területe összesen 10 471,6 hektár.

(3) Az (1) bekezdés alapján a Nemzeti Parkhoz csatolt védett természeti területeken a tájvédelmi körzet, illetve a természetvédelmi terület elnevezéseit megszüntetem, ezek jegyzékét az 5. számú melléklet tartalmazza.

2. § (1) A védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

(2) A Nemzeti Park területén meglévő országos közutak és vasútvonalak üzemeltetési, fenntartási, valamint felújítási feladatait a természetvédelmi célokkal összhangban kell biztosítani. *

3. § (1) A Nemzeti Park természetvédelmi kezelését a Közép-Dunántúli Természetvédelmi Igazgatóság jogutódjaként, az e rendelettel létrehozott Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság látja el.

(2) Ahol miniszteri rendelet Közép-Dunántúli Természetvédelmi Igazgatóságot említ, azon Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságot kell érteni.

(3) *

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

2. számú melléklet a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelethez*
A Balaton-felvidéki Nemzeti Park ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai
II. A korábban védetté nyilvánított területek

Pécsely

A község teljes kül- és belterülete.

Forrás - Wolters Kluwer - Minden jog fenntartva!

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700031.ktm>

3. sz. melléklet: Helyszíni szemle Jelenléti ív

JELENLÉTI ÍV

Megbízó: Szigeti, Raszler & Kulisity Ügyvédi Iroda

Készült:

2025. július 04-én 8:30 órakor

8245 Pécsely, belterület 380/1. hrsz. alatti ingatlanon

A szakértői vizsgálat Megbízó által megjelölt tárgya: A Pécsely belterület 380/1. hrsz. alatt felvett, 1.3939 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása

Szám: ÉSZ- 11/2025

Értesített neve	Aláírása, e-mail cím, telefonszám Lehetőség szerint névjegykártyát mellékeljen!
Szigeti, Raszler & Kulisity Ügyvédi Iroda	hem jelenl meg
Pécsely Község Önkormányzata	Burgundi Csaba 20/262-3636 polgarmester@pecsely.hu
Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal Dörgicsei Kirendeltsége	Pflanzner Sándor 30/2211504 polgarmester@dorgicse.hu Pflanzner
Balatonszőlős Község Önkormányzata	
Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal Vászolyi Kirendeltsége	
Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal Vászolyi Kirendeltsége	Szarvas Zoltán 30/211-2565 szarvas.zoltan@balatonyfured.com
Makai László igazságügyi szakértő	20/924 5004 Makai László

k.m.f.