Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu
KRID azonosító: 155289379

Ügyiratszám: bal/94-19/2025.
Szám: 13/2025.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Nóti Attila városfejlesztési referens

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2025. július 17-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Fövenyfürdő strandépület emeletén kialakított apartmanok-pihenőszobák ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásba vétele

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 12-én megtörtént a 8175 Balatonfűzfő, Balaton körút 88. szám alatti, 300/4 hrsz.-ú ingatlanon meglévő, a Fövenyfürdő strandépületének emeletén található apartmanok-pihenőszobák forgalmi értékbecslése Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő által. Ez ahhoz szükséges, hogy az ingatlanok az ASP-IVK rendszerbe, azaz az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásába felvételre kerüljenek.
A 10 db apartman forgalmi értékét az alábbi táblázat foglalja össze:

Ingatlan megnevezése	Forgalmi érték (Ft)	Ingatlan címe
I. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	8175 Balatonfűzfő, Balaton körút 88., 300/4 hrsz. (tulajdonos: Balatonfűzfő Város Önkormányzata)
II. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
III. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
IV. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
V. számú apartman forgalmi értéke	74.502.000	
VI. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
VII. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
VIII. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
IX. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
X. számú apartman forgalmi értéke	74.502.000	
Összesen:	**643.564.000**	-

Kérjük Tisztelt Képviselő-testülettől a fenti ingatlanok értékének jóváhagyását annak érdekében, hogy a 10 db apartman az ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásba felvételre kerüljön.

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Sürgősségi ok: Mivel a Képviselő-testület döntést kíván hozni a 10 db apartman jövőbeli kezeléséről és a vagyonrendelet is módosításra kerül, szükségszerű elvégezni az ingatlanok ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásba történő felvitelét.

Határozati javaslat:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (07. 17.) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan értékbecslési szakértő által elkészített forgalmi értékbecslésekben szereplő, a 8175 Balatonfűzfő, Balaton körút 88. szám alatti, 300/4 hrsz.-ú ingatlanon meglévő, a Fövenyfürdő strandépületének emeletén található 10 db apartman-pihenőszoba forgalmi értékét jóváhagyja az alábbiak szerint és elrendeli annak az ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásba történő felvételét:

Ingatlan megnevezése	**Forgalmi érték (Ft)**	**Ingatlan címe**
I. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	8175 Balatonfűzfő, Balaton körút 88., 300/4 hrsz. (tulajdonos: Balatonfűzfő Város Önkormányzata)
II. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
III. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
IV. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
V. számú apartman forgalmi értéke	74.502.000	
VI. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
VII. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
VIII. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
IX. számú apartman forgalmi értéke	61.820.000	
X. számú apartman forgalmi értéke	74.502.000	
Összesen:	**643.564.000**	-

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: 2025. augusztus 31.

Melléklet: 10 db apartman-pihenőszoba forgalmi értékbecslése.

Balatonfűzfő, 2025. július 8.

Szanyi Szilvia
polgármester

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan **kijelölt I. számú apartman lakásának a**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt I. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/020.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan I. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár. Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor ingatlanvagyon értékbecslési szakértő Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com HITELESÍTVE www.becsles.com Nyt. szám: 1/328 és cégvagyon értékbecslési szakértő

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	**-**	**-**

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:	**üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**
Az ingatlan fekvése:	**Belterület**
Egyéb:	**az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	szabályalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Konyha/Közlekedő	2,97 m2	**2,97 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,34 m2	**3,34 m2**	kerámialap	Festett
Étkező/nappali	19,82 m2	**19,82 m2**	laminált	Festett
Terasz	6,56 m2	**3,28 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	9,73 m2	**9,73 m2**	laminált	Festett
Összesen redukált alapterület: 39,14 m2- kerekítve 39,00 m2				

Felépítmény szerkezetei:

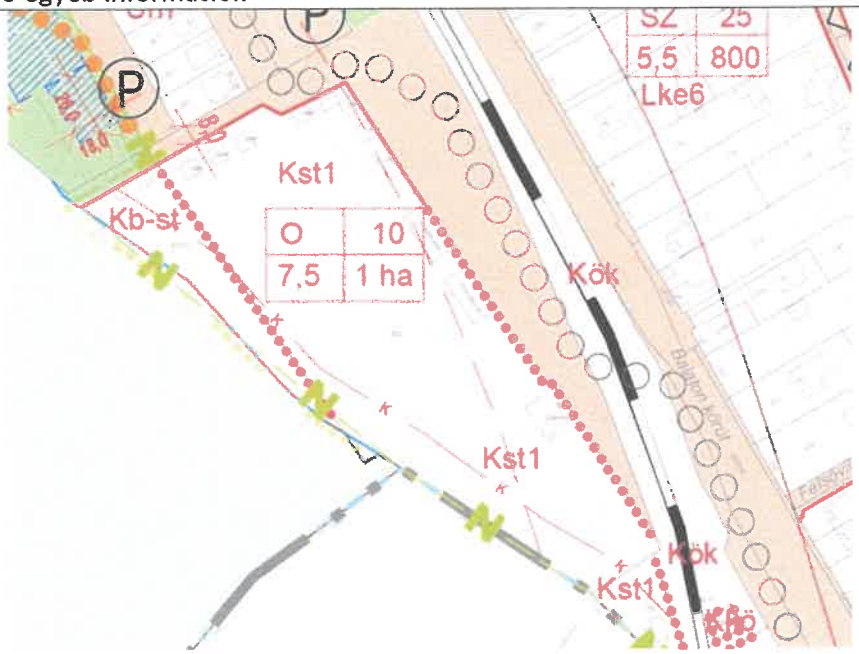
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		**230 V**		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	**27. Különleges terület - Strand (Kst)** **27. §** (1) A strand területen a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **35,86 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = ***61.820.382.- Ft - kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan I. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1/328
ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő

.....

Szántó A. Gábor

BECSLES COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:





Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





Terasz:

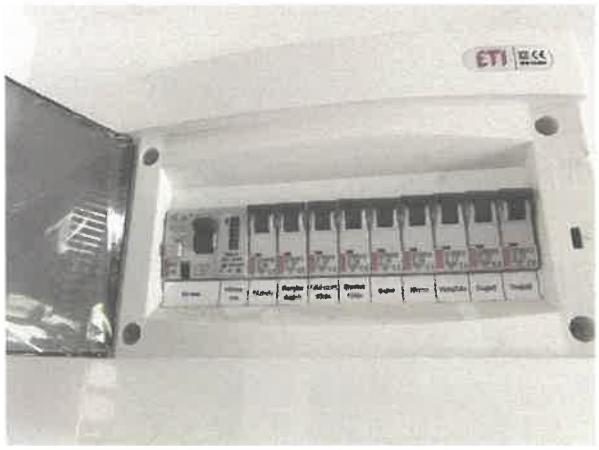


Épületgépészet:

Villanybojler:



biztosíték tábla:



Split klíma kültéri egység:



Panoráma:



Strand:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07)** bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- *AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA* -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések

– ***25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM*** -

alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan **kijelölt II. számú apartman lakásának a**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt II. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/021.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan II. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. 8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94. Adószám: 25066337-1-07 Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com www.becsles.com Ingatlanforgalmi és cégvagyon értékbecslési szakértő HITELESÍTVE Kamarai szám: 1/328

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	Székely László	Önkormányzat részéről
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:	**üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**
Az ingatlan fekvése:	**Belterület**
Egyéb:	**az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	**szabálytalan alakú**				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes / szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**	
Környező ingatlanok jellege	**Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek**				
Telek tájolása, lejtés viszonya	**Sík domborzat**				
Kerítés anyaga:	Nincs / sövény	beton alapú, fa kitöltésű / léc	**fa betételemes**	drótháló	
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló / támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:	
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Konyha/Közlekedő	2,97 m2	**2,97 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,34 m2	**3,34 m2**	kerámialap	Festett
Étkező/nappali	19,82 m2	**19,82 m2**	laminált	Festett
Terasz	6,56 m2	**3,28 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	9,73 m2	**9,73 m2**	laminált	Festett
Összesen redukált alapterület: 39,14 m2- kerekítve 39,00 m2				

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

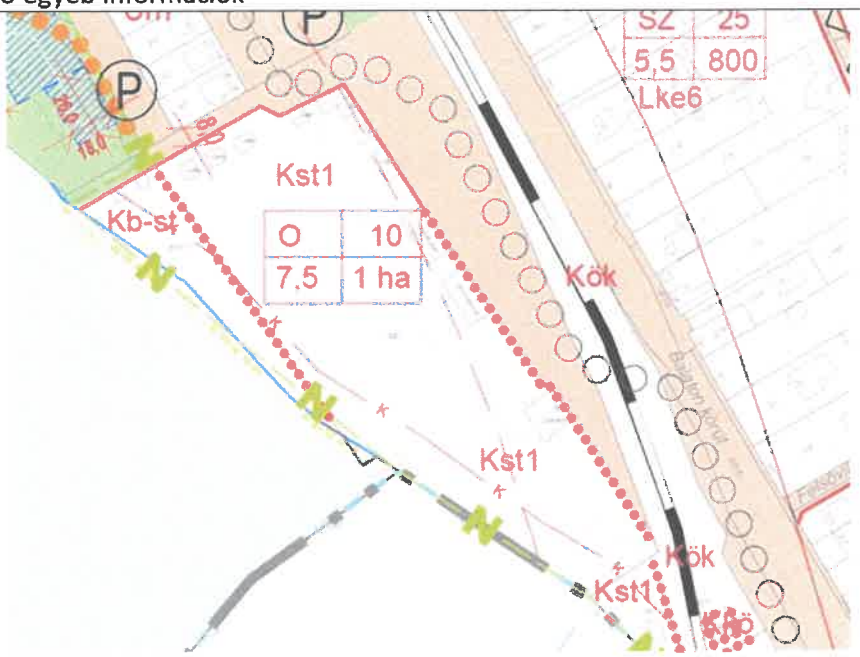
Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V			**230 V**	
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet



Helyi Építési Szabályzat

27. Különleges terület - Strand (Kst)

27. § (1) A strand területén

a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.)

b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények

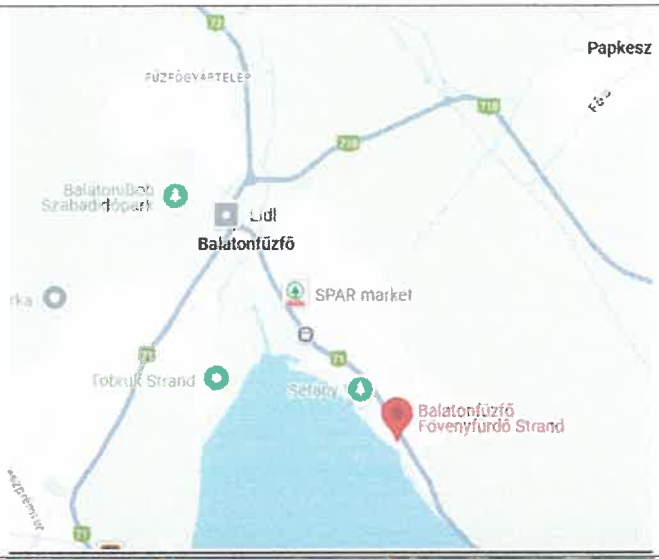
c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek paramétereit az 1. mellékelt 11. táblázat tartalmazza.

(3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

E-közmű térkép



Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **35,86 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = *61.820.382.- Ft - **kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan II. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Nyil. szám: 1/328

Szántó A. Gábor

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:





Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





Terasz:

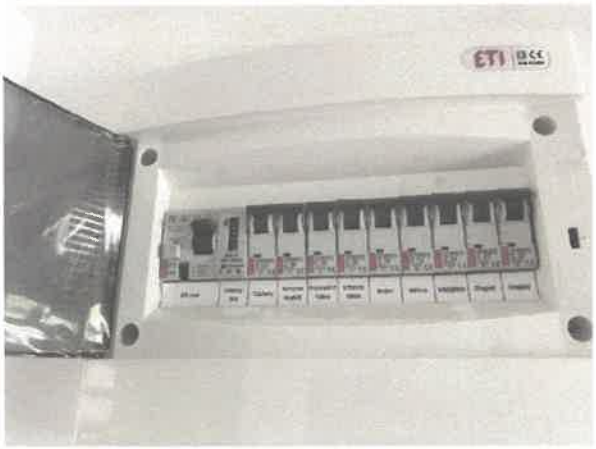


Épületgépészet:

Villanybojler:



biztosíték tábla:



Split klíma kültéri egység:



Panoráma:



Strand:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07)** bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések

– ***25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM*** -

alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújíótási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan **kijelölt III. számú apartman lakásának a**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt III. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/022.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan III. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor ingatlanvagyon értékbecslési szakértő Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com HITELESÍTVE www.becsles.com Nyt. szám: 1/328

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	**-**	**-**

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája: **üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**

Az ingatlan fekvése: **Belterület**

Egyéb: **az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	szabálytalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Konyha/Közlekedő	2,97 m2	**2,97 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,34 m2	**3,34 m2**	kerámialap	Festett
Étkező/nappali	19,82 m2	**19,82 m2**	laminált	Festett
Terasz	6,56 m2	**3,28 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	9,73 m2	**9,73 m2**	laminált	Festett

Összesen redukált alapterület: 39,14 m2- kerekítve 39,00 m2

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

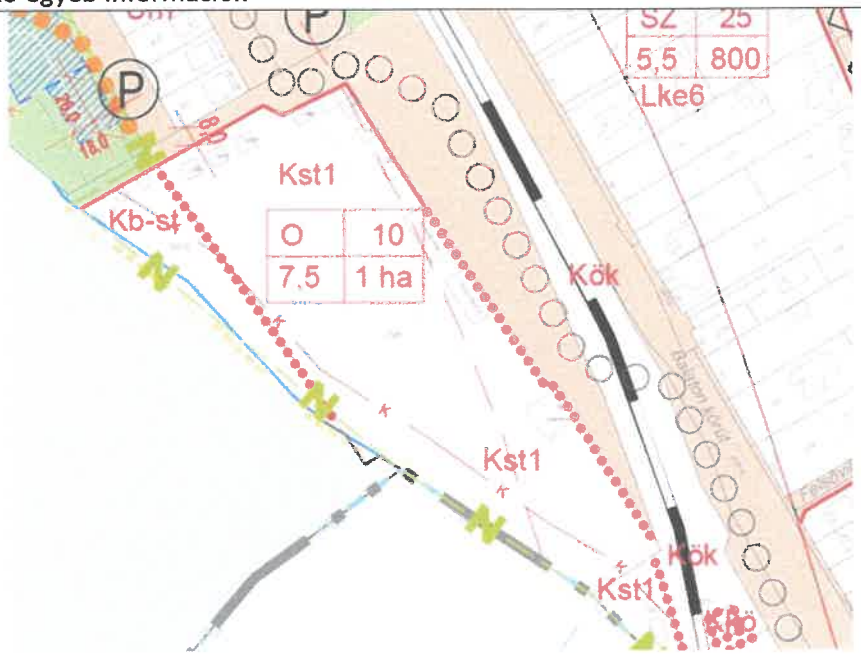
Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		**230 V**		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet



Helyi Építési Szabályzat

27. Különleges terület - Strand (Kst)

27. § (1) A strand területén

a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.)

b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények

c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza.

(3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közcsatorna vagy közcélú szolgáltatással történik.

E-közmű térkép



Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **35,86 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = *61.820.382.- Ft - **kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**feilődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan III. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1/328
ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő

.....

Szántó A. Gábor

BECSLES COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:





Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





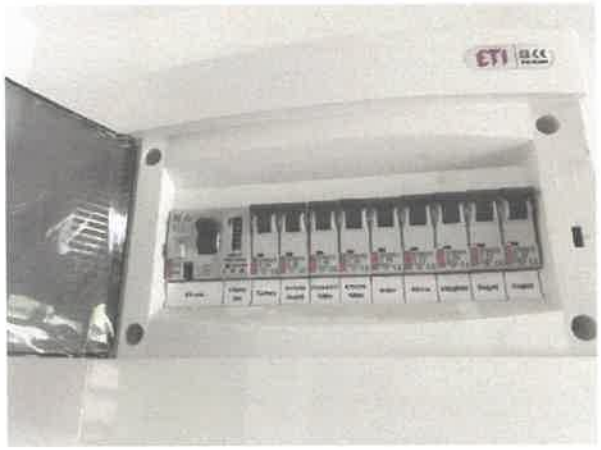
Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



Split klíma kültéri egység:



Panoráma:



Strand:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07**) bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- *AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA* -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések

– ***25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM*** -

alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan **kijelölt IV. számú apartman lakásának a**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt IV. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/023.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan IV. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor okl.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com HITELESÍTVE www.becsles.com Névj. szám: I/328 vagyon értékbecslési szakértő

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája: **üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**

Az ingatlan fekvése: **Belterület**

Egyéb: **az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	szabálytalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Konyha/Közlekedő	2,97 m2	**2,97 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,34 m2	**3,34 m2**	kerámialap	Festett
Étkező/nappali	19,82 m2	**19,82 m2**	laminált	Festett
Terasz	6,56 m2	**3,28 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	9,73 m2	**9,73 m2**	laminált	Festett

Összesen redukált alapterület: 39,14 m2- kerekítve 39,00 m2

Felépítmény szerkezetei:

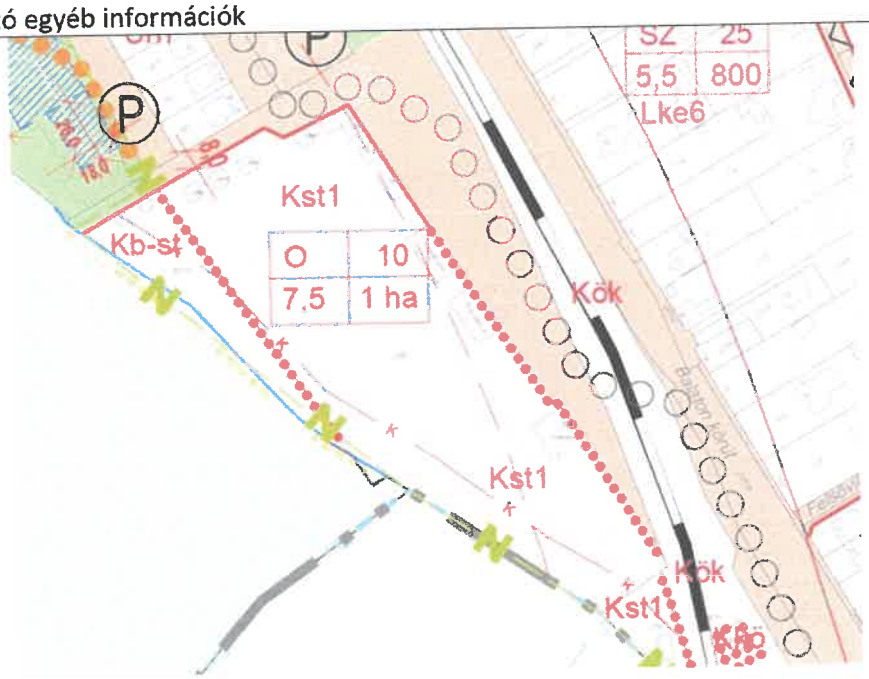
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V			**230 V**	
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	27. Különleges terület - Strand (Kst) 27. § (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **35,86 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = ***61.820.382.- Ft - kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan IV. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1/328
ingatlanvagyon és gazdasági szakértő

.....

Szántó A. Gábor

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:





Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





Terasz:



Épületgépészet:

Villanybojler:



biztosíték tábla:



Split klíma kültéri egység:



Panoráma:



Strand:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07)** bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
*– **25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM -***
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt V. számú apartman lakásának a

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiséglelтárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt V. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/024.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan V. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

74.502.000.- Ft, azaz

hetvennégymillió-ötszázkettőezer forint, ill.

184.869.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor ingatlanforgalmi szakértő Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com HITELESÍTVE www.becsles.com Nyilv. szám: 1/328 Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

.....
Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	**-**	**-**

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája: **üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**

Az ingatlan fekvése: **Belterület**

Egyéb: **az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	szabálytalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Konyha/Közlekedő	7,08 m2	**7,08 m2**	kerámialap	Festett
Közlekedő	3,04 m2	**3,04 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,31 m2	**3,31 m2**	kerámialap	Festett
Étkező/nappali	19,78 m2	**19,78 m2**	laminált	Festett
Terasz	7,64 m2	**3,82 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	9,73 m2	**9,73 m2**	laminált	Festett

Összesen redukált alapterület: 46,76 m2- kerekítve 47,00 m2

Felépítmény szerkezetei:

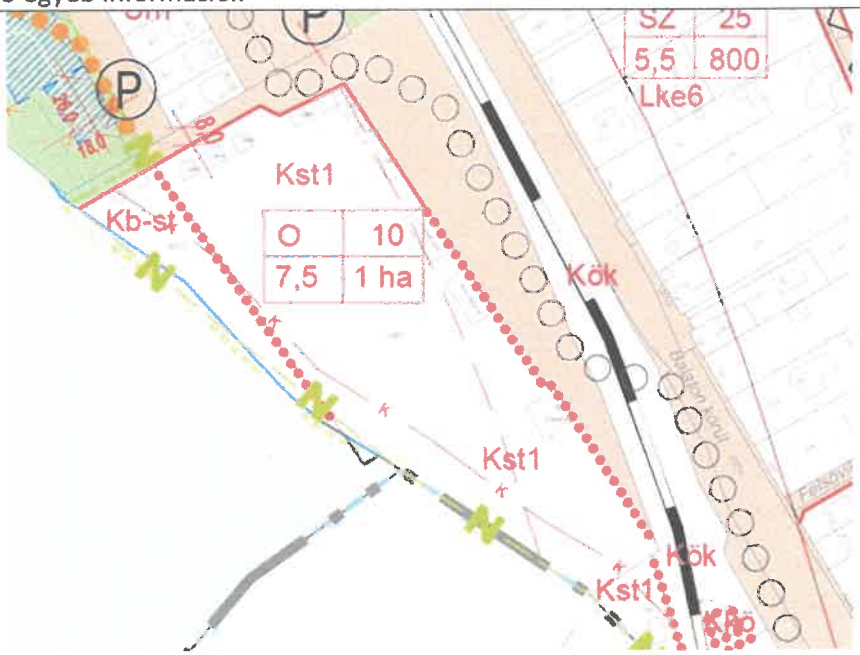
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V			**230 V**	
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	**27. Különleges terület - Strand (Kst)** **27. §** (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **42,94 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	47 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 47 m2 x 1.585.138.- Ft = ***74.501.486.- Ft - kerekítve 74.502.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**74.502.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**74.502.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan V. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

74.502.000.- Ft, azaz

hetvennégymillió-ötszázkettőezer forint, ill.

184.869.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 17328
Ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő

Szántó A. Gábor

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:





Lépcsőház:





Lakás belső képek:









Tetőtér:



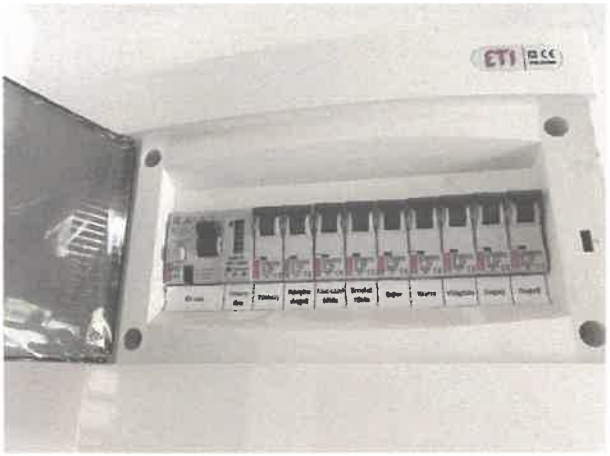
Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



Split klíma beltéri egység:



Panoráma:



Strand:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
*– **25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM** -*
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújíótási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt VI. számú apartman lakásának a

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

BECSLES.COM

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt VI. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/025.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan VI. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. 8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94. Adószám: 25066337-1-07 Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com HITELESÍTVE www.becsles.com Névj. szám: 1/328 Ingatlanvagyon értékbecslési szakértő

.....

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája: **üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**

Az ingatlan fekvése: **Belterület**

Egyéb: **az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	szabálytalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Közlekedő	3,04 m2	**3,04 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,26 m2	**3,26 m2**	kerámialap	Festett
Nappali/Étkező	19,99 m2	**19,99 m2**	laminált	Festett
Terasz	8,73 m2	**4,37 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	8,01 m2	**8,01 m2**	laminált	Festett
Összesen redukált alapterület: 38,67 m2- kerekítve 39,00 m2				

Felépítmény szerkezetei:

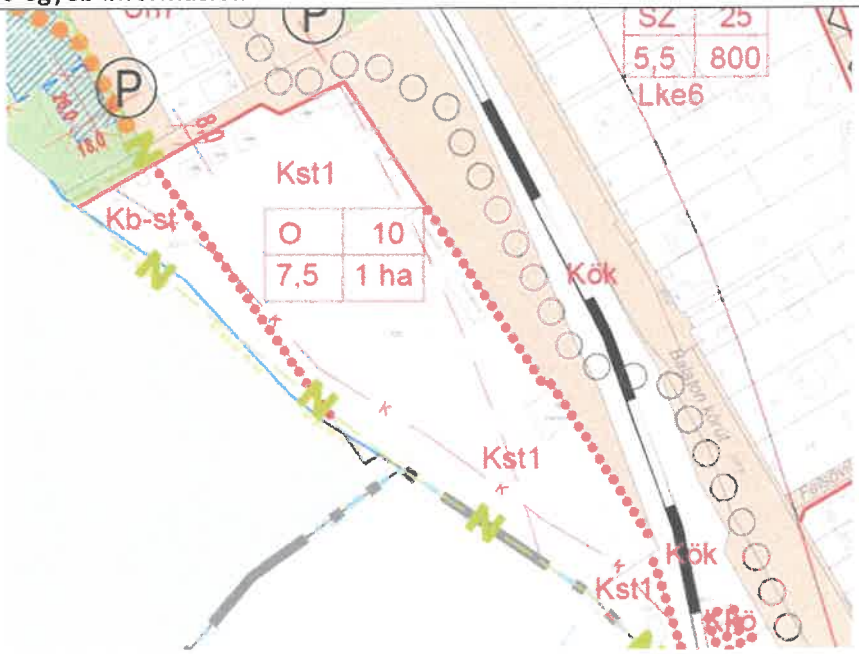
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	Monolit vasbeton sávalap	takart szerkezet	-
Falazatok	Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)	85 %	nincs
Födémek	Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém) Galéria szint fa könnyűszerkezet	85 %	nincs
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	Vb. szerkezet	85 %	nincs
Tető formája, szerkezete, fedése	Nyeregtető, korcolt lemez héjalás	85 %	nincs
Talajnedvesség elleni védelem	Bitumenlemez	Takart szerkezeti elem	nincs
Homlokzat vakolata, burkolata	Kapart kőpor	20 %	Erősen avult szerkezeti elem
Nyílászárók és üvegezésük	Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt Belső: fa szerk.	85 %	nincs
Hőszigetelés jellege	Rétegrend közötti ásványgyapot	Takart szerkezeti elem	nincs
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	funkció szerinti belső burkolatkialakítás	-	-
Épület becsült építési éve:	2022.	Legutolsó felújítás éve:	-

Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		**230 V**		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	27. Különleges terület - Strand (Kst) 27. § (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- biztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **34,30 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = *61.820.382.- Ft - **kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan VI. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

BECSLES.COM

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1/328
ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő

.....

Szántó A. Gábor

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.

Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:



Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





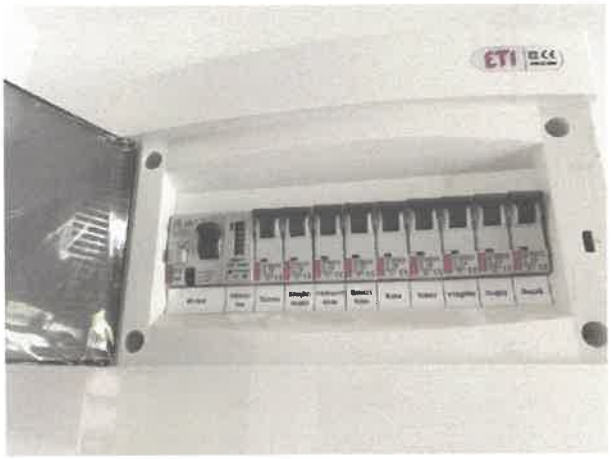
Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



Panoráma:



Strand:



Egyéb képek:
Riasztórendszer vezérlő a közös folyosón:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07**) bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
*– **25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM** -*
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.
Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt VII. számú apartman lakásának a

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt VII. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/026.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan VII. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

BECSLES COM
Becsles.com Vagyértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár. Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névjegyzéki szám: 1/328
Ingatlanvagyon értékbecslési szakértő

.....
Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:	**üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**
Az ingatlan fekvése:	**Belterület**
Egyéb:	**az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	**szabálytalan alakú**				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	**Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek**				
Telek tájolása, lejtés viszonya	**Sík domborzat**				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Közlekedő	3,04 m2	**3,04 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,26 m2	**3,26 m2**	kerámialap	Festett
Nappali/Étkező	19,99 m2	**19,99 m2**	laminált	Festett
Terasz	8,73 m2	**4,37 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	8,01 m2	**8,01 m2**	laminált	Festett

Összesen redukált alapterület: 38,67 m2- kerekítve 39,00 m2

Felépítmény szerkezetei:

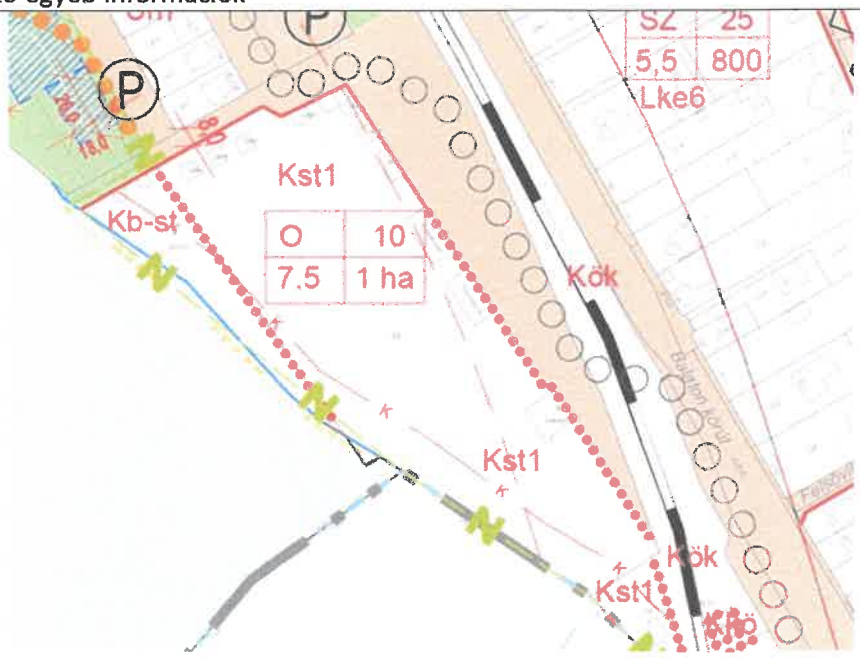
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

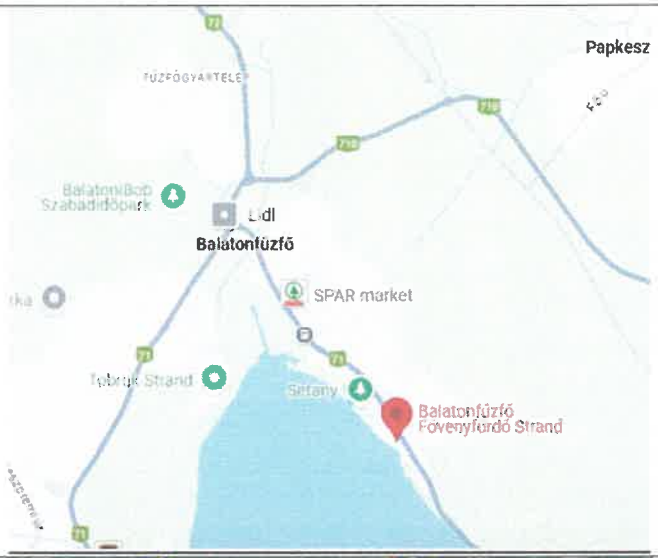
Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V			**230 V**	
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	**27. Különleges terület - Strand (Kst)** **27. §** (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	 

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **34,30 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = ***61.820.382.- Ft - kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan VII. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1/328
ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő

.....

Szántó A. Gábor

BECSLES COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:



Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





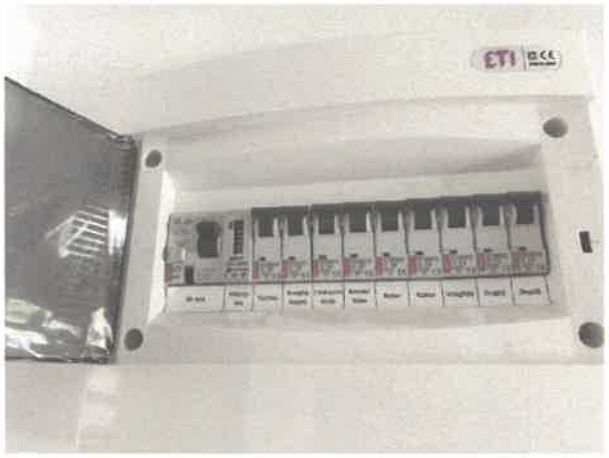
Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



Panoráma:



Strand:



Egyéb képek:

Riasztórendszer vezérlő a közös folyosón:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07**) bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- *AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA* -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
– ***25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM*** -
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan **kijelölt VIII. számú apartman lakásának a**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt VIII. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/027.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan VIII. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com HITELESÍTVE www.becsles.com Mévi szám: 1/328 ingatlanvagyon értékbecslési szakértő

.....
Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:	**üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**
Az ingatlan fekvése:	**Belterület**
Egyéb:	**az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	**Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel**				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	**szabálytalan alakú**				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	**Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek**				
Telek tájolása, lejtés viszonya	**Sík domborzat**				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	**Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.**				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Közlekedő	3,04 m2	**3,04 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,26 m2	**3,26 m2**	kerámialap	Festett
Nappali/Étkező	19,99 m2	**19,99 m2**	laminált	Festett
Terasz	8,73 m2	**4,37 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	8,01 m2	**8,01 m2**	laminált	Festett

Összesen redukált alapterület: 38,67 m2- kerekítve 39,00 m2

Felépítmény szerkezetei:

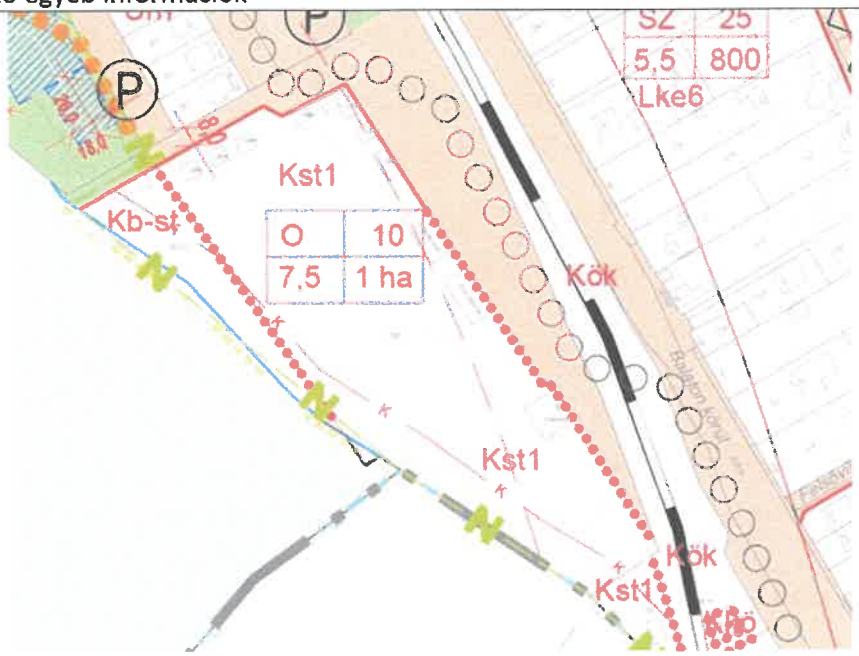
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V			**230 V**	
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	27. Különleges terület - Strand (Kst) 27. § (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **34,30 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = *61.820.382.- Ft - **kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan VIII. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1-1228
ingatlanvagyon értékbecslési szakértő

Szántó A. Gábor

Becsles.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:



Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





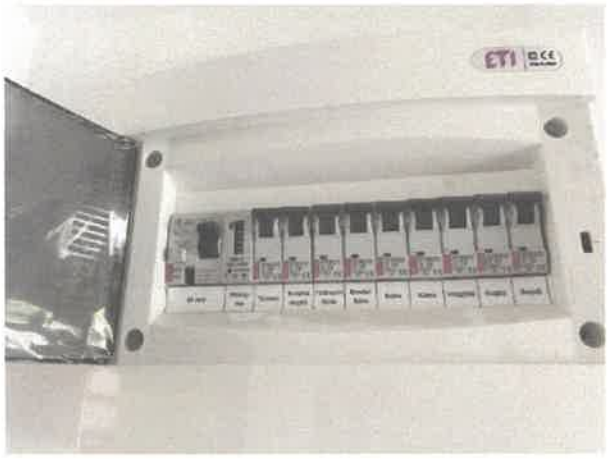
Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



Panoráma:



Strand:



Egyéb képek:

Riasztórendszer vezérlő a közös folyosón:



HRSZ	JELMüv.ágMin.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
300/4			
kivett		1.5267	0.00
üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő			
ÖSSZESEN:		1.5267	0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07**) bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- *AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA* -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
– ***25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM*** -
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt IX. számú apartman lakásának a

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt IX. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/028.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan IX. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor ingatlan értékbecslési szakértő Tel.: 06-70/361-33-30 info@becsles.com MEGHATALMAZÁSSAL www.becsles.com Névjegyzéki szám: I/328 Vagyon- és cégvagyon értékbecslési szakértő

.....
Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája: üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő

Az ingatlan fekvése: Belterület

Egyéb: az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	szabálytalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Közlekedő	3,04 m2	**3,04 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,26 m2	**3,26 m2**	kerámialap	Festett
Nappali/Étkező	19,99 m2	**19,99 m2**	laminált	Festett
Terasz	8,73 m2	**4,37 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	8,01 m2	**8,01 m2**	laminált	Festett
Összesen redukált alapterület: 38,67 m2- kerekítve 39,00 m2				

Felépítmény szerkezetei:

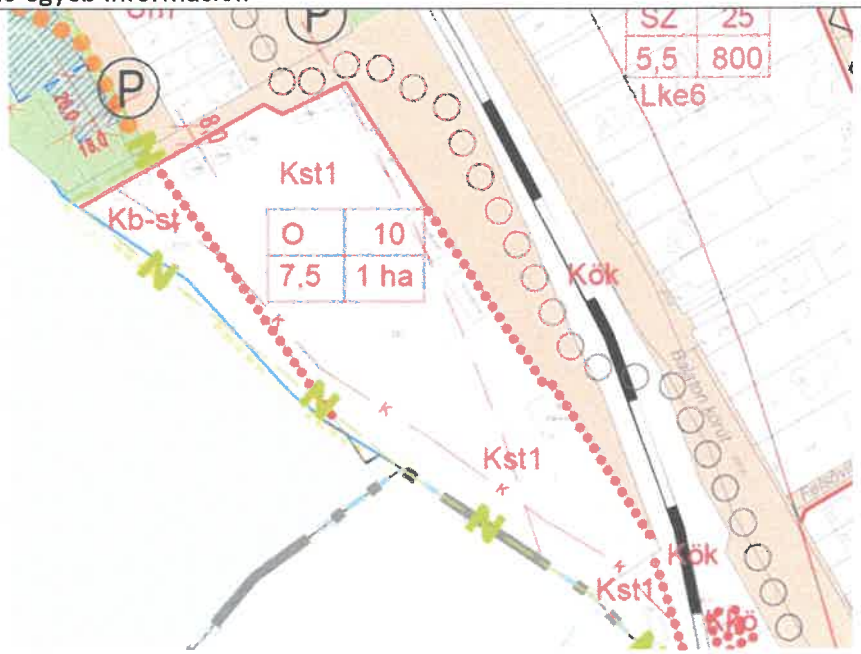
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	**Monolit vasbeton sávalap**	**takart szerkezet**	-
Falazatok	**Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)**	**85 %**	**nincs**
Födémek	**Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém)** **Galéria szint fa könnyűszerkezet**	**85 %**	**nincs**
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	**Vb. szerkezet**	**85 %**	**nincs**
Tető formája, szerkezete, fedése	**Nyeregtető, korcolt lemez héjalás**	**85 %**	**nincs**
Talajnedvesség elleni védelem	**Bitumenlemez**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Homlokzat vakolata, burkolata	**Kapart kőpor**	**20 %**	**Erősen avult szerkezeti elem**
Nyílászárók és üvegezésük	**Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt** **Belső: fa szerk.**	**85 %**	**nincs**
Hőszigetelés jellege	**Rétegrend közötti ásványgyapot**	**Takart szerkezeti elem**	**nincs**
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	**funkció szerinti belső burkolatkialakítás**	-	-
Épület becsült építési éve:	**2022.**	**Legutolsó felújítás éve:**	-

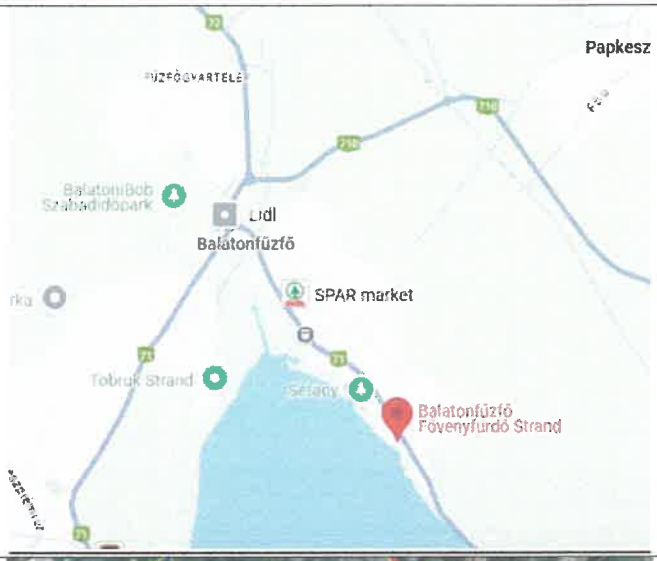
Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		**230 V**		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanybojler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	27. Különleges terület - Strand (Kst) 27. § (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **34,30 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	39 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 39 m2 x 1.585.138.- Ft = ***61.820.382.- Ft - kerekítve 61.820.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**61.820.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**61.820.000.- Ft**	

BECSLES COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan IX. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

61.820.000.- Ft, azaz

hatvanegymillió-nyolcszázhúszezer forint, ill.

153.400.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

BECSLES COM

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

BECSLES COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó Gábor
okl. ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névj. szám: 1/328

.....

Szántó A. Gábor

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:



Lépcsőház:





Lakás belső képek:











Tetőtér:





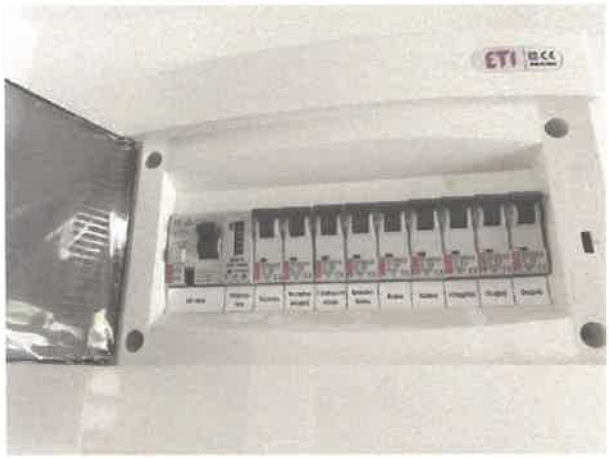
Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



Panoráma:



Strand:



Egyéb képek:

Riasztórendszer vezérlő a közös folyosón:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07)** bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
*– **25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM** -*
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújíótási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan **kijelölt X. számú apartman lakásának a**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám: Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma: Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte: **2025. június 12.**

Készült **1** példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány..... 1.oldal

Helyszíni szemle..... 2.oldal

1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez..... 3.oldal

2, A telek adatai..... 4.oldal

3, A felépítmény helyiségleltárja..... 5.oldal

4, Felépítmény szerkezetei..... 6.oldal

5, Közművek, egyéb információk..... 7.-9.oldal

6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése..... 10.oldal

7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11.-12.oldal

8, Értékelői nyilatkozat..... 13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:
Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:
Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő
Engedély száma: Veszprém I/328.
Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)
Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.
Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337
Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:
Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan kijelölt X. számú apartman lakásáról.

Az értékelés célja:
Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:
Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:
2025/06/029.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan X. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

74.502.000.- Ft, azaz

hetvennégymillió-ötszázkettőezer forint, ill.

184.869.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:
2025. június 12.
Az értékbecslés érvényessége:
Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó A. Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
www.becsles.com
Kamarai névj. szám: 1276
HITELESÍTVE

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.06.12.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi árakon alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	**Szántó A. Gábor**	**Értékbecslő**
2.	**Székely László**	**Önkormányzat részéről**
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

BECSLES.COM

AZONOSÍTÓ LAP

(ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület** HRSZ: **300/4**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	**1/1**	**tulajdonjog**	

Bejegyzett haszonélvező:

Útszolgalmi - és bejárási szolgalmi jog.

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája: **üzlet és strand épület, étterem, strandfürdő**

Az ingatlan fekvése: **Belterület**

Egyéb: **az apartmanok nem kerültek bejegyzésre a tul. lapon**

A telek adatai:

Telek területe	Az értékelés tárgyát egy apartman jellegű lakás képezi, nem rendelkezik önálló telekkel				
Övezeti besorolása	**belterület**	külterület		zártkert	
Formája:	**szabálytalan alakú**				
Beépítettsége:	ikerház	**szabadon álló**	Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	**központhoz közeli**	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	**vasút**	**autóbusszal**		**személygépkocsival**	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	**aszfaltozott**
Környező ingatlanok jellege	**Strand övezet- éttermek, szolgáltató- és kereskedelmi üzletek**				
Telek tájolása, lejtés viszonya	**Sík domborzat**				
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	**fa betételemes**	dróthálló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	**szeméttároló**	konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Az értékelt lakás közvetlenül a település strandján helyezkedik el.				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem	Részben	**Igen**		

BECSLES.COM

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Lakóingatlan

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
I. szint				
Közlekedő	3,22 m2	**3,22 m2**	kerámialap	Festett
Fürdőszoba/WC	3,61 m2	**3,61 m2**	kerámialap	Festett
Étkező/Konyha/nappali	27,26 m2	**27,26 m2**	laminált	Festett
Terasz	7,08 m2	**3,54 m2**	PWC	-
Tetőtér beépítés				
Hálószoba (galéria)	9,45 m2	**9,45 m2**	laminált	Festett

Összesen redukált alapterület: 47,08 m2- kerekítve 47,00 m2

Felépítmény szerkezetei:

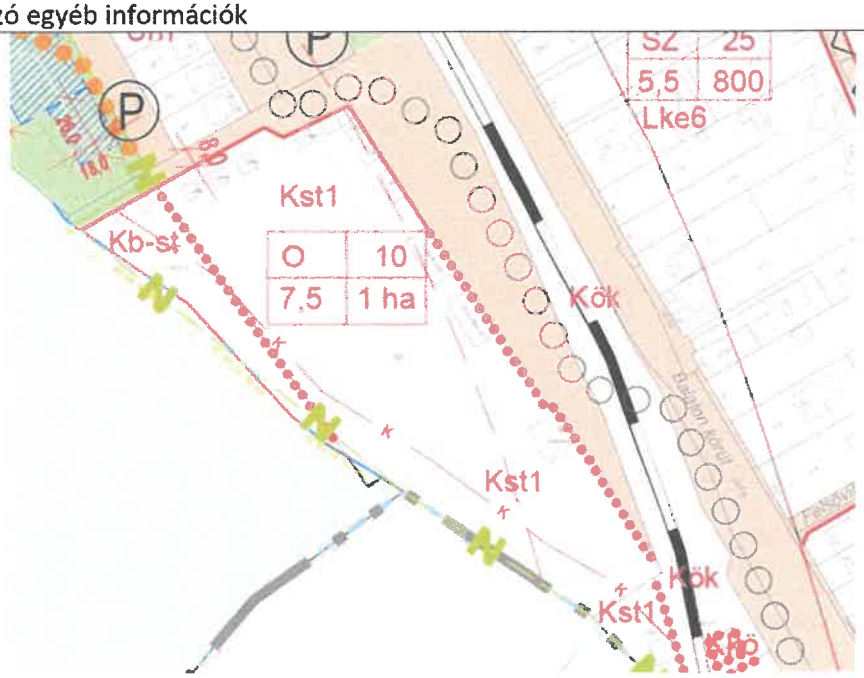
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	Monolit vasbeton sávalap	takart szerkezet	-
Falazatok	Tartó: fa könnyűszerkezet (I. szint, ráépítés)	85 %	nincs
Födémek	Beton E gerendás. szerkezet (közbenső födém) Galéria szint fa könnyűszerkezet	85 %	nincs
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	Vb. szerkezet	85 %	nincs
Tető formája, szerkezete, fedése	Nyeregtető, korcolt lemez héjalás	85 %	nincs
Talajnedvesség elleni védelem	Bitumenlemez	Takart szerkezeti elem	nincs
Homlokzat vakolata, burkolata	Kapart kőpor	20 %	Erősen avult szerkezeti elem
Nyílászárók és üvegezésük	Külső: műanyag szerk./3 rtg. hőszigetelt Belső: fa szerk.	85 %	nincs
Hőszigetelés jellege	Rétegrend közötti ásványgyapot	Takart szerkezeti elem	nincs
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	funkció szerinti belső burkolatkialakítás	-	-
Épület becsült építési éve:	2022.	Legutolsó felújítás éve:	-

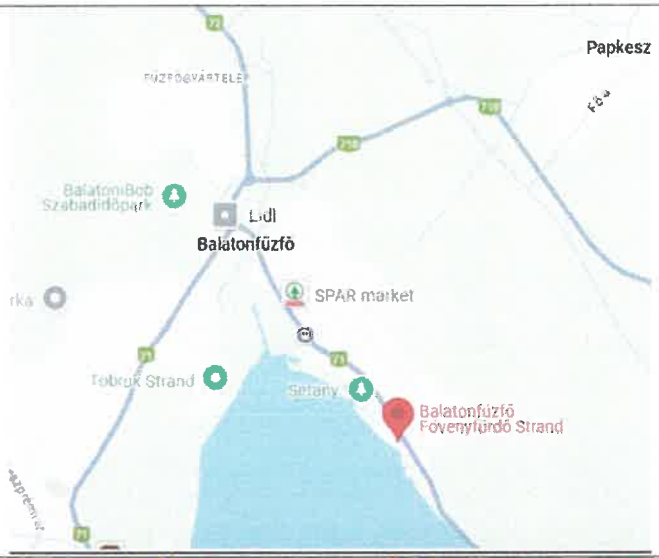
Általános állapot: kitűnő (85%) , beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V			**230 V**	
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	**közművezetékes**		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	**Egyedi- villanyboiler (Ariston Velis EVO 100)**		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	**Egyedi: split klíma**		Egyedi -	Nincs
Hő leadás módja	radiátor	padlófűtés		Hibrid- padlófűtés/ radiátor	**Levegő**
Szennyvízelvetés	**csatorna**	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		**Hálózatról (épületen belül)**			Nincs
Egyéb ellátottság	**telefon, kábel TV, internet**	egyéb I.:	egyéb II.:	**klíma**	**Kamera/riasztó rendszer**
Épület körüli vízelvezetés	**csapadék csatorna**				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	**27. Különleges terület - Strand (Kst)** 27. § (1) A strand területén a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.) b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el. (2) Az építési övezetek paramétereit az 1. mellékelt 11. táblázat tartalmazza. (3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közcélú vagy közérdekű szolgáltatással történik.
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a Fövényfürdő Strand bejárati épületében található. A telek 15.267 m2-es, azonban az értékelés tárgyát az építményben található apartman lakás képezi, melyhez nem tartozik önálló telek. **Az ingatlan közvetlen vízparti- panorámás.**

Felépítmény:	Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, úsztatott beton sávalapra, B30as tégla tartószerkezetekkel, beton gerendás födémmel. Az épületre 2022.-ben egy szintet építettek rá, fa könnyű szerkezetből, oromfalas nyeregtetővel, álló korcos fémlemez héjalással. A lakások összkomfortosak, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a klimatizálásról split klíma gondoskodik. A külső nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetűek.

Összegzés:	Az ingatlan kitűnő állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége kitűnő. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja üdülési/lakhatási célú építmény. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges. A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,30 m. A **16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján,** az ingatlan lakhatásra alkalmas. A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján,** az ingatlan 2 szobás. Az ingatlan a ***17/2016. Korm. rendelet alapján,*** lakás fogalmának - Az ingatlan a ***16/2016. Korm. rendelet alapján,*** az új lakás fogalmának - A **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK),** az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete **42,94 m2.** Az **1993. évi LXXVIII. törvény alapján** az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos

BECSLES.COM

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.
A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.
Piaci helyzetelemzés:
1, Forgalomképes
2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	42 m2	45 m2	36 m2	47 m2
Épületen belüli elhelyezkedés	I. szint	II. szint	I. szint	I. szint
Építés éve	2024.	2024.	2024.	2022.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	60.500.000.-	62.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2025. Q1	2025. Q1	2025. Q1	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1.440.476.-	1.397.778.-	1.361.111.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+10 %	+10 %	+10 %	-
Panoráma korrekció	Panorámás 0 %	Panorámás 0 %	Utcai +10 %	-
Fűtési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Műszaki állapot	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	Kitűnő 0 %	kitűnő
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	+10 %	+10 %	+20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	**1.584.524.-**	**1.537.556.-**	**1.633.333.-**	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(1.584.524+1.537.556+1.633.333)/3= **1.585.138.-**			

Adásvételi árak 2024. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2025. Q1 , saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 1.585.138.- Ft/m2

VM= 47 m2 x 1.585.138.- Ft = *74.501.486.- Ft - **kerekítve 74.502.000.- Ft***

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	**erős**
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	**nő**
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	**fejlődik**

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				**AKTUÁLIS**	
Forgalmi érték:				**74.502.000.- Ft**	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	**nap**	**X**		
Általános Forgalmi Érték:				**74.502.000.- Ft**	

BECSLES.COM

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 300/4 HRSZ-ú ingatlan X. számú apartman lakásának a forgalmi értéke:

74.502.000.- Ft, azaz

hetvennégymillió-ötszázkettőezer forint, ill.

184.869.- EUR*

***= 1 EUR = 403 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. június 12.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. június 12.

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Névi szám: 1/328
Ingatlanvagyon és cégvagyon értékbecslési szakértő

.....

Szántó A. Gábor

BECSLES COM
Becsles.com Vagyértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. június 12.
Külső homlokzati képek:









Bejárat a strandra:



Lépcsőház:





Lakás belső képek:







Tetőtér:



Terasz:



Épületgépészet:
Villanybojler:



biztosíték tábla:



vízóra:



Panoráma:



Strand:



Egyéb képek:

Riasztórendszer vezérlő a közös folyosón:



HRSZ JELMüv.ágMin.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

300/4

kivett 1.5267 0.00

üzlet és strand épület, étterem,strandfürdő

ÖSSZESEN: 1.5267 0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Illeti a BALATONFŰZFŐ belterület 298 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog és bejárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre, Eredeti bejegyző határozatszám: 33698/2/1989.04.24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: telekhatár rendezés

jogutódlás

tulajdonba adás

Név: BALATONFŰZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFŰZFŐ, Nike körút 1.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Telekalakítás során a kialakult a Balatonfűzfő belterület 300 helyrajzi számú ingatlanból (8-1564-2017)

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33753/2/2018.02.09

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 20 m2 területnagysággal

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL

ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: **03/4451-2/2020**
Ügyintéző: Burján Cintia
Telefon: (22/537-128)
Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői, és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.** adószáma: **25066337-2-07)** bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐJE
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
TEL.: 88-549-100, Fax: 88-549-350

Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok,** s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal **bejegyzem**:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.
A szolgáltató neve: Szántó Gábor
születési helye: Székesfehérvár
születési időpontja: 1986. augusztus 03.
anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese
lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.
értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.
A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység
A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar
A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul lerótta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.
A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.
Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítják. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések
– ***25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM*** -
alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásaiból adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték" elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéken, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépesek során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A ***fizikai avultság*** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújí6tási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A ***funkcionális avultság*** pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékké számítható át. Ez az értek pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kel vonni a helyettesítési értékből.

A ***gazdasági avultság*** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmódosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmódosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.
A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőnkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti") összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő" ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutanemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m2/hó,USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképesség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.