



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/888- 17/2025.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: dr. Könczöl Gábor jegyző

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. november 11-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Ingatlanok értékesítésre való ismételt meghirdetése

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete költségvetési egyensúlyának megteremtése érdekében a Balatonfüzfő Gyári utca 805/31, /32, /33 és Vadrózsa utca 1810 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében való értékesítését hirdette meg 132/2025. (05.15.) képviselő-testületi határozatával. Tekintettel arra, hogy a nyilvános értékesítésre vonatkozó pályáztatás ajánlattétel hiányában eredménytelenül zárult, az ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében való újabb körös értékesítésre való meghirdetésére került sor az önkormányzat 164/2025. (07.17.) képviselő-testületi határozatával, azzal, hogy ez alkalommal az értékesítésre való pályáztatás kiegészült a Gyári utca 805/29 és /30 hrsz-ú ingatlanokkal is. A második körös felhívás sem vezetett eredményre ajánlattétel hiányában.

A Képviselő-testület alábbi határozatával döntött arról, hogy a hirdetésre került telkeket terhelő jelzálogjoggal biztosított követelést kielégíti:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
189/2025. (09. 18.) képviselő-testületi határozata

1) Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az *INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft.* és az Önkormányzat, valamint a *Fűzfői Vagyongkezelő Kft.* között a balatonfüzfői 300/4 hrsz-ú ingatlant érintően a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024 számú, és 4.G.40011/2024. számú peres eljárásokat lezáró egyezséget tartalmazó háromoldalú megállapodásban meghatározott második részletű 85 millió Ft elszámolási részösszeg kifizetését elrendeli 2025. szeptember 30-ig, melynek fedezete a költségvetés egyéb dologi kiadások K355 során rendelkezésre áll.

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a kifizetést követően járjon el annak érdekében, hogy a balatonfüzfői 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 és 1810 hrsz-ú ingatlanokra az *INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft.* javára a második részletű elszámolási részösszeg kifizetésének biztosítására vonatkozó egyetemes jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és terjessze elő az ingatlanok ismételt értékesítési meghirdetésére vonatkozó pályázati felhívást.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 1) 2025. szeptember 30.

2) a Képviselő-testület soron következő ülése

Az ingatlanokat terhelő jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről 2025. október 20-án kaptunk értesítést (**1. melléklet**), erre tekintettel ezen előterjesztésben teszünk javaslatot az ingatlanok újabb körös nyilvános versenytárgyalás keretében történő meghirdetésére.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalmi értébecslések érvényessége időközben lejárt, az önkormányzat elkészítette az ingatlanok forgalmi értébecslésének aktualizálását.

Az ingatlanforgalmi értébecslések az előterjesztés 2. mellékletét képezik.

Az értékesítésre az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelet (ÖR) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az ÖR 3. melléklete szerint az ingatlanok az önkormányzat forgalomképes vagyonát képezik.

Az ÖR 12. § (1) bekezdésnek a) pontja szerint csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet értékesíteni törvényben meghatározott forgalmi értékhatárt meghaladó ingatlant. Az értékesítésre kijelölt mindegyik ingatlan értéke meghaladja a törvényben meghatározott értéket, mely Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdésének b) pontja szerint 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A nyilvános versenyeztetésre irányuló pályázati eljárás szabályai az ÖR 13.§-a szerint:

„(2) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontot megelőzően legalább 15 nappal az önkormányzat honlapján közzé kell tenni és ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján.

(3) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást

a) hasznosítás és értékesítés esetén törvényben meghatározott értékhatár felett megyei napilapban

b) értékesítés esetén 75,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett országos jelentőségű lapban is meg kell jelentetni.

(4) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati eljárásban azon természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt, akiknek:

a) nincs az önkormányzat felé adó- és egyéb (pl. bérleti díj, közterület-használati díj) tartozásuk, és az erről szóló igazolásukat a versenytárgyalás megkezdésekor bemutatják, igazolják, valamint

b) ha a versenytárgyalási felhívásban ez feltételként szerepelt, a versenytárgyalási biztosítékot legkésőbb a versenytárgyalás megkezdéséig a felhívásban megjelölt módon megfizetik, és ezt a versenytárgyalás megkezdésekor igazolják.

(5) A versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell:

a) a versenytárgyalás tárgyának pontos megjelölését,

b) a versenytárgyalás helyét és idejét,

c) az esetleges versenytárgyalási dokumentáció beszerzésének feltételeit,

d) tájékoztatást arról, hogy csak az vehet részt a versenytárgyaláson, aki a (3) bekezdésben leírt feltételeknek megfelel,

e) az ajánlat (versenytárgyaláson való részvételre jelentkezés) benyújtásának módjára vonatkozó szabályokat, így különösen azt, hogy azt írásban, hány példányban kell benyújtania,

f) az ajánlat benyújtásának helyét és idejét,

g) tájékoztatást a csatolandó melléletekről, igazolásokról (így különösen arról, hogy az ajánlatadónak az önkormányzat felé adó- és egyéb – pl. bérleti díj, közterület-használati díj – tartozása nincs, illetve ha a pályázatban versenytárgyalási biztosíték fizetését feltételül szabták,

annak megfizetéséről szóló igazolást,

g) a versenyeztetés szempontjait, szabályait (a kizárólag a magasabb összegű ellenszolgáltatás szempontjának alkalmazása esetén a licitkűszöb mértékét)

h) a versenytárgyalás nyertesére vonatkozó ajánlati kötöttség határidejét,

i) tájékoztatást arról, hogy amennyiben csak egy érvényes ajánlat érkezik, úgy vagy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.

(6) A versenytárgyalás lebonyolítását végző személyt a tulajdonosi jogkör gyakorlója jelöli ki. A versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonható, a visszavonást a meghirdetéssel azonos módon kell közzétenni.

(7) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, és annak másolatát a versenytárgyalás valamennyi résztvevőjének át kell adni”.

A fenti rendelkezések alapján az értékesítésre irányuló nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom lefolytatni:

a) az értékesítésre kijelölt ingatlanok minimális vételára:

- | | | | | | |
|---|-------|--------|-----------------|------|---------------------|
| - 805/33 | hrsz: | bruttó | 41.239.000,-Ft, | azaz | negyvenegymillió- |
| kettőszázharminckilencezer forint | | | | | |
| - 805/32 | hrsz: | bruttó | 41.239.000,-Ft, | azaz | negyvenegymillió- |
| kettőszázharminckilencezer forint | | | | | |
| - 805/31 | hrsz: | bruttó | 42.949.000,-Ft, | azaz | negyvenkettőmillió- |
| kilencszáznegyvenkilencezer forint | | | | | |
| - 805/30 | hrsz: | bruttó | 42.949.000,-Ft, | azaz | negyvenkettőmillió- |
| kilencszáznegyvenkilencezer forint | | | | | |
| - 805/29 | hrsz: | bruttó | 42.949.000,-Ft, | azaz | negyvenkettőmillió- |
| kilencszáznegyvenkilencezer forint | | | | | |
| - 1810 hrsz: bruttó 35.408.000.- Ft, azaz harmincötmillió négyszáznyolcezer forint. | | | | | |

b) Az általános forgalmi adóról szóló törvény 86.§ (1) k. pontja alapján mentes a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek értékesítése. Eszerint az önkormányzatot a tárgyévi ingatlanértékesítés esetén áfa fizetési kötelezettség akkor terheli, ha az értékesíteni kívánt ingatlan építési teleknek minősül. A telekalakítás előtt az 1492/3 hrsz-ú ingatlan és az 1493/4 hrsz-ú ingatlan nem, de a kialakítandó Ingatlan, a kialakítással már építési teleknek fog minősülni, mert meg fog felelni a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontjában foglalt feltételeknek:

„27. építési telek: az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.”

Az értékesítés során tehát építési telkek kerülnek értékesítésre, a vételarat tehát áfa terheli.

Erre az értékbecslési szakvélemény áfa nyilatkozata is felhívja a figyelmet.

c) A nyilvános versenytárgyalás keretében legalább egy ingatlanra lehet érvényesen pályázatot benyújtani.

d) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján kell közzé tenni, ki kell függeszteni az

- önkormányzat hirdetőtábláján, meg kell jeleníteni a vármegyei napilapban is.
- e) A jelentkezőnek 200 000,-Ft/ingatlan ajánlattételi biztosítékot/bánatpénzt kelljen megfizetnie az önkormányzat részére a jelentkezés határidejéig, melynek igazolását a jelentkezéséhez mellékelni kell. Az ajánlattételi biztosíték visszajár abban az esetben, ha
- az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
 - csak egy érvényes ajánlat érkezik, és az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt,
- az ajánlatadó ajánlata nem az alábbi okból kifolyólag érvénytelen, vagy
- a versenytárgyalásra érvényesen jelentkező ajánlatadó a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételárat.
- f) Amennyiben a felhívásra egy ingatlan vonatkozásában legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást kell tartani, az alábbi feltételekkel:
- A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke 200 000,-Ft,
 - A versenytárgyalás lefolytatásra a jegyzőt javaslom kijelölni,
 - a felhívást 2025. november 14-ig kell megjelentetni.
 - A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja.
- Amennyiben az ajánlattételi biztosíték visszajár, azt a Kiíró kamatmentesen utalja vissza a pályázó részére.
- Amennyiben a Képviselő-testület döntést hoz arról, hogy a pályázati eljárás eredményes, és megnevezi a pályázat nyertes ajánlattevőjét, az erről szóló Képviselő-testületi határozat keltét követően:
- a pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett 200 000,-Ft ajánlattételi biztosíték a továbbiakban a pályázati felhívás szerint az adásvételi szerződés érvényes létrejöttéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213.§ (2) bekezdése szerint bánatpénznek minősül,
 - a pályázaton részt vevő nem nyertes ajánlattevő részére az általa megfizetett ajánlati biztosíték összege 8 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül, amennyiben erre addig még nem került sor.
- A pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett bánatpénz nem jár vissza részére, ha az adásvételi szerződést nem köti meg az önkormányzattal.
- g) Amennyiben a felhívásra egy ingatlan vonatkozásban egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.
- h) A versenytárgyalásra való jelentkezés időpontja a vármegyei napilapban való megjelenést követő legalább 15 nap legyen.
- i) Az önkormányzat döntését a magasabb összegű ellenszolgáltatást (vételárat) ajánló javára a versenytárgyalást soron követő Képviselő-testületi ülésen hozza meg.
- j) Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a pályázati eljárást kiíró önkormányzat ügyvédje készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében.
- k) A kötendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére az önkormányzat részletfizetés lehetőségét nem biztosítja, a vételárat egy összegben az adásvételi szerződéskötéssel egyidejűleg kell megfizetni.

Az előzőek alapján elkészült a pályázati felhívás tervezete (**3. melléklet**), mely alapján az alábbi határozati javaslatot teszem tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Sürgősségi ok: az előterjesztés rendkívüli ülésen történő tárgyalásának indoka, hogy az értékesítésre minél előbb sor kerülhessen.

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (11.11.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete költségvetési egyensúlyának megteremtése érdekében ingatlanok értékesítését határozza el az alábbiak szerint:

1) Nyilvános versenytárgyalás keretében értékesítésre meghirdeti az alábbi forgalomképes építési telek ingatlanjait:

- a) Gyári utca 805/33 hrsz: minimális vételára nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft (bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint),
- b) Gyári utca 805/32 hrsz: minimális vételára nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft (bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint),
- c) Gyári utca 805/31 hrsz: minimális vételára nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft (bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint),
- d) Gyári utca 805/30 hrsz: minimális vételára nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft (bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint),
- e) Gyári utca 805/29 hrsz: minimális vételára nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft (bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint),
- f) Vadrózsa utca 1810 hrsz: minimális vételára nettó 27 880 315,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 35 408 000,-Ft (bruttó harmincötmillió-négyszáznolcezer forint).

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívás melléklet szerinti megjelentetésével, megbízza a jegyzőt a versenytárgyalás lefolytatásával.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester, dr. Könczöl Gábor jegyző

Határidő: a pályázati felhívás megjelentetésére: 2025. november 14.

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

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

Mellékletek:

1. melléklet: jelzálogjog törlésről határozat
2. 6 db forgalmi értékbecslés
3. pályázati felhívás

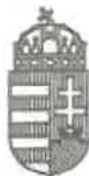
Balatonfüzfő, 2025. november 5.


Szanyi Szilvia
polgármester





7733000110031807536500001880204



Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025. 10. 20.		
Szám: 10.20	Melléklet: -	
Előszám: -	Utószám: -	Előadó: PM.

10.20
PM.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

Ügyazonosító:	INYER/JIVBJ/ 20250925/266738	Tárgy:	Jelzálogjog törlése
Iktatószám:	INYER/2025/237164/3		
Beérkezési idő:	2025.09.25. 13:47:44		

HATÁROZAT

Az ingatlanügyi hatóság a beadványban foglaltaknak HELYT AD, és a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatbázisában az alábbiakat rögzíti:
--

A döntéssel érintett ingatlan:	
Település:	Balatonfűzfő
Fekvés:	Belterület
Helyrajz szám:	1810

Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az alábbi változásokat jegyzi be: Bejegyzés törlése	
Törölt bejegyzés adatai:	
A bejegyzés megnevezése, sorszáma:	III/5 Jelzálogjog
Jogosult adatai:	Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1309240494,
Jogosult címe:	2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93. ,
Bejegyzés adatai:	85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékaik erejéig Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 helyrajzi számú ingatlanokat is

A döntéssel érintett ingatlan:	
Település:	Balatonfűzfő
Fekvés:	Belterület
Helyrajz szám:	805/29

Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az alábbi változásokat jegyzi be:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Tel:

Oldalszám: 1/6

2025 OKT 20.

Ért. szám: 8610

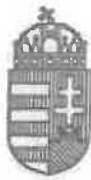
Alkíró: LTNKFT; Szervezői aláírásban hatóság: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal; Alkírás időpontja: 2025.10.02T15:08:32Z; Közzététel: GovCA Minősített Közszolgáltatási Tanulmányozás; Alkírás érvényes az alkírás időpontjában; Működési társaság: 2025-10-16 11:45:02; Készítette: Magyar Posta Zrt. A másolat hitelesítése iratnyilvántartás nyilvántartásba vétellel történik. A másolat automatizált, zárt, auditált rendszerrel készült. 300 dpi; Felvétel: fehér; Az írt egyedi azonosítója: 7933360-4934-4032-88a2-80b2a632a661; Elektronikus eredeti aláírathatóság: https://eudang.kds.ing.igra.hu/postaladokumentumok 506341775202510031625856620; Iratnyilvántartásba vétel: cfm; https://irakerv.kds.gov.hu:443/wa/gp?no=7933360-4934-4032-88a2-80b2a632a661; Lennyomtat: wplL0XW1ghnK04K4umB105e5ESR8SWuJOWTxdZ5K; Szöveg lennyomtat: PQaTFaArzdF24b1oNA1aYgc3JH0r0u083gEp1eplM; ; Az elektronikus iratban foglaltakat egyetértéssel írták.



753650000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 003/008



7733000110031807536500001BB0204

**Veszprém Vármegyei Kormányhivatal**

Bejegyzés törlése	
Törölt bejegyzés adatai:	
A bejegyzés megnevezése, sorszáma:	III/4 Jelzálogjog
Jogosult adatai:	Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1309240494,
Jogosult címe:	2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93. ,
Bejegyzés adatai:	85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékaik erejéig Terheli még a Balatonkenese belterület 805/30, 805/31, 805/32, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is

A döntéssel érintett ingatlan:	
Település:	Balatonfűzfő
Fekvés:	Belterület
Helyrajz szám:	805/30

Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az alábbi változásokat jegyzi be:	
Bejegyzés törlése	
Törölt bejegyzés adatai:	
A bejegyzés megnevezése, sorszáma:	III/4 Jelzálogjog
Jogosult adatai:	Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1309240494,
Jogosult címe:	2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93. ,
Bejegyzés adatai:	85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékaik erejéig Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/31, 805/32, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is

A döntéssel érintett ingatlan:	
Település:	Balatonfűzfő
Fekvés:	Belterület

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Tel:

Oldalszám: 2/6



753650000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 004/008



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

Helyrajz szám:	805/31
----------------	--------

Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az alábbi változásokat jegyzi be:	
Bejegyzés törlése	
Törölt bejegyzés adatai:	
A bejegyzés megnevezése, sorszáma:	III/4 Jelzálogjog
Jogosult adatai:	Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1309240494,
Jogosult címe:	2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93. ,
Bejegyzés adatai:	85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint Egyetemleges kártérítés erejéig és járulécai erejéig Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/32, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is

A döntéssel érintett ingatlan:	
Település:	Balatonfűzfő
Fekvés:	Belterület
Helyrajz szám:	805/32

Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az alábbi változásokat jegyzi be:	
Bejegyzés törlése	
Törölt bejegyzés adatai:	
A bejegyzés megnevezése, sorszáma:	III/4 Jelzálogjog
Jogosult adatai:	Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1309240494,
Jogosult címe:	2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93. ,
Bejegyzés adatai:	85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint Egyetemleges kártérítés erejéig és járulécai erejéig Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/31, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Tel:

Oldalszám: 3/6





773300011003180753650001880304



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

A döntéssel érintett ingatlan:	
Település:	Balatonfűzfő
Fekvés:	Belterület
Helyrajz szám:	805/33

Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az alábbi változásokat jegyzi be:	
Bejegyzés törlése	
Törölt bejegyzés adatai:	
A bejegyzés megnevezése, sorszáma:	III/4 Jelzálogjog
Jogosult adatai:	Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1309240494,
Jogosult címe:	2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93. ,
Bejegyzés adatai:	85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint Egyetemleges kártérítés erejéig és járulécai erejéig Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is

Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került: Igen

Az ingatlanügyi hatóság határozata a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs. A döntést sérelmesnek tartó fél – 30 napon belül – közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet – jogszabálysértésre hivatkozással – a Veszprémi Törvényszék részére címezve, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalhoz kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni. Az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett személy elektronikus úton, az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott formanyomtatványon is benyújthatja. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya. A felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmére a bíróság ideiglenes intézkedésként elrendelheti a közigazgatási per iránti keresetlevél benyújtása tényének bejegyzését követően érkezett beadványok intézésének felfüggesztését a fennálló állapot megváltozásának megakadályozása érdekében, ha az eredeti állapot utóbb helyreállíthatatlan lenne, a kérelmező későbbi joggyakorlása megghiúsulásának megakadályozása érdekében, a kérelmezőt közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésének elhárítása érdekében, vagy egyéb, különös méltánylást érdemlő okból. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Tel:

Oldalszám: 4/6



75365000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 006/008



7733000110031807536500001880404



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

szükségesnek. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti, amelynek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A közigazgatási per illetékköteles, az illeték mértéke 30 000 forint, azonban a felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Benyújtó adatai:

Neve:	Dr. Mohos Gábor ügyvéd
Címe:	8200 Veszprém, Rózsa utca 22

Az eljárás alapjául szolgáló beadvány az alábbi melléleteket tartalmazza:

Kérelem	Beadvány PDF
---------	--------------

A Veszprémben, 2025. szeptember 23. napján kelt ingatlan-nyilvántartási kérelem, valamint a Balatonfűzfőn, 2025. május 23. napján kelt törlési engedély alapján.

A hatóság döntését megalapozó jogszabályhelyek:

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 15. §, 17. §, 18. §, 23. § (1) bekezdés, 26. §, 32. §, 35. §, 43. §, 46. §, 47/A. § és 54. § (4) bekezdés.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 128. §.
Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (1) bekezdés, 50. § (2) bekezdés, 112. § (1) bekezdés és 114. § (1) bekezdés.
A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. § (1) bekezdés, 39. § (1) bekezdés és 77. §.
A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §.
Az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami adatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet.
Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdés és 62. § (1) bekezdés h) pont.

Hatóság hatásköre:

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36. § b) pont.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 20. § (1) bekezdés.

Hatóság illetékessége:

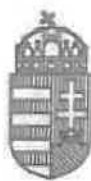
A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pont és 37. § (1) bekezdés.
A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi)

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Tel:

Oldalszám: 5/6



753650000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 007/008



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés.

dátum az elektronikus aláírás szerint.

7733000110031807536500001880404

753650000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 008/008

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Tel:

Oldalszám: 6/6



Lechner Nonprofit Kft.
Budapest, Budafoki út 59
1111



773300011003180753650001880104

773300011003180753650001880104

R



RL 1001 018 619 225 6

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BALATONFÜZFŐ
Nike körút 1
8184

753650000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 001/008

753650000188 77330001 03180 75365010000002 0000112 002/008



7733000110031807536500001880104



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becsles.com Vagyoneértékelő 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. november 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

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: **Becsles.com Vagyontértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2025/05/019. - 2025/11/014

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29 HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

110.693.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025.május 13.- aktualizálás: 2025. november 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozzam meg.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyontértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Hivatkozási szám: 16200247-10626459

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

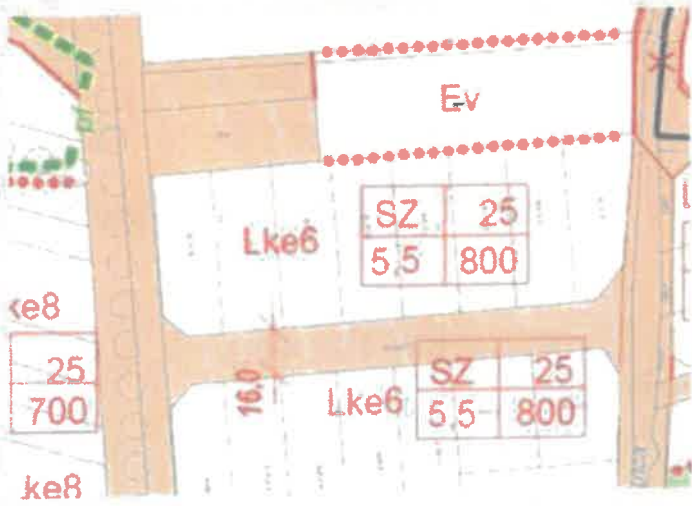
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2025. május 13.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. november 04.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	Nem volt
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	nem volt
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	Jelzálogjog törlése: III/4 sorszám alatti jelzálogjog törlésre került
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	nem volt
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	nem volt 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értébecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értébecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értébecslés időpontja:	2025. május 13.
Legutóbbi értébecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális 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 nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról

3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**

Előző értékbecslésben rögzített érték: **42.949.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekció:	0 %	
Összes korrekció értékben kifejezve:	VM= 42.949.000.- Ft * 1,00 = 42.949.000.- Ft	

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 vállalom 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 mellékleteh 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. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29

HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

110.693.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. november 04.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

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 értékecslő 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.

Az értékecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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

Székesfehérvár, 2025. november 04.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-1002645



Szántó A. Gábor



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 18.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/29

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/29 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területének kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



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



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

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

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 helve: 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 leróta.

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 helyben hagyja, 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 LXXXVI. 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 biztosítja. 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



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-rendszerek - 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 fejlettségéből 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 használt 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 (termértékét);
- 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 értébecsléshez 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 értébecslés szakmai alapkövetelménye

Az értébecslésnek 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 értébecslési 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 legkevesbé 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 értéket, 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 értébecslés 3 fő módszere

Az értébecslése 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 értébecslő 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 árokon 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 javítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes javítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépések 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 felújítási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újra-előállítási/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) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell 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 értébecslés 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 értékelte vagyon tárgy 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 tényezőkénti 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 valutánemben 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, személyszállítás, 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-termelőképeség 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

BECSLES.COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becsles.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. november 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfüzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyontértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2025/05/018. - 2025/11/013

**A 8175 Balatonfüzfő, Belterület, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

110.693.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025.május 13.- aktualizálás: 2025. november 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozom meg.

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

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

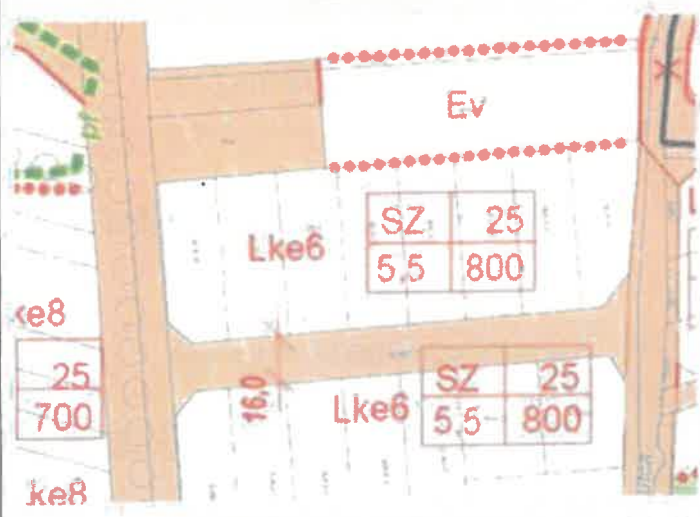
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2025. május 13.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. november 04.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>Jelzálogjog törlése: III/4 sorszám alatti jelzálogjog törlésre került</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u> 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeiteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értébecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értébecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értébecslés időpontja:	2025. május 13.
Legutóbbi értébecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	------------------------

Aktuális 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 nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról

3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**

Előző értékbecslésben rögzített érték: **42.949.000.- Ft**

Korrektció Oka	Korrektció érinti-e az ingatlant	Korrektció mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrektció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrektció:	0 %	
Összes korrektció értékben kifejezve:	VM= 42.949.000.- Ft * 1,00 = 42.949.000.- Ft	

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 vállalom 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. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

110.693.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. november 04.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

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.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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

Székesfehérvár, 2025. november 04.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25086337-1-07
Magnebank: 16200247-10026459



Szántó A. Gábor



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 20.
Balatonfűzfő, Beleület, 805/30

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/30 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

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

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



ASP20_PROUD_IRAT_MEB



**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
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



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 helve: Székesfehérvár

születési időpontja: 1986. augusztus 03.

anya 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 leróta.

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 ingatlanközvetítói tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítói, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói 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 biztosítja. 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



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, egységesé 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 használt 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 legkevesbé 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 értéket, 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 áron vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékéből 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 lépések 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 felújítási 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) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell 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 értékmodosító tényezők tehát a következők:

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

2. Placi 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 értékelés 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 tényezőkénti 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 jellemző) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben 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, személyszállítás, 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-termelőképeség 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

BECSLES  COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.com Vagyoneértékelő 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. november 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfüzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyontértékelő 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

A megbízás tárgya:

Ingtalan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingtalan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2025/04/051. - 2025/11/012

A 8175 Balatonfüzfő, Belterület, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31 HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

110.693.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025.április 25.- aktualizálás: 2025. november 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban tartandó meg.

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

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKEKLÉS AKTUALIZÁLÁS

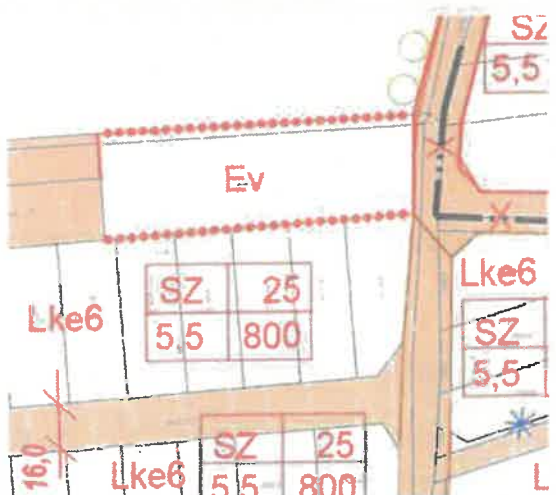
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2025. április 25.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. november 04.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	Nem volt
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	nem volt
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	Jelzálogjog törlése: III/4 sorszám alatti jelzálogjog törlésre került
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	nem volt
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	nem volt 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2025. április 25.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális 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 nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról

3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**

Előző értékbecslésben rögzített érték: **42.949.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekció:	0 %	
Összes korrekció értékben kifejezve:	VM= 42.949.000.- Ft * 1,00 = 42.949.000.- Ft	

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 vállalom 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 pénzüsszeget 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. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

110.693.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. november 04.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

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.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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

Székesfehérvár, 2025. november 04.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337
Magnetbank: 162003



Szántó A. Gábor



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 22.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/31

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/31 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

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

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



ASP20_PROUD_IRAT_MEB



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



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 leróta.

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 biztosítja. 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



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

A nem jelzalog 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 használt 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, építészeti engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképeség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevesebb 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 értéket, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építészeti 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 újjáépítésének/ 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 javítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes javítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépések 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 felújítási 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) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell 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 értékmodosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmodosítás, 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 értékelés 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 tényezőkénti 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 jellemző) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben 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, személyszállítás, 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-termelőképeség 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

BECSLES  COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.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. november 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

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: **Becsles.com Vagyontértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingtalan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingtalan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2025/04/050. - 2025/11/011

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32 HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

106.286.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025.április 25.- aktualizálás: 2025. november 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári nappal határozzuk meg.

BECSLES.COM

Becsles.com Vagyontértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Kamatbank: 16200247, 10026457

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKEKLÉS AKTUALIZÁLÁS

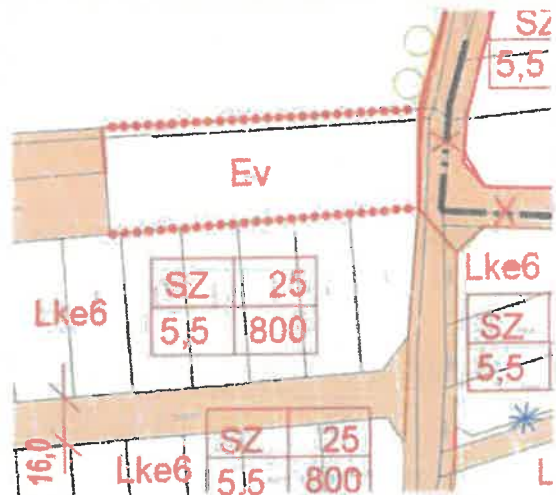
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2025. április 25.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. november 04.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	Nem volt
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	nem volt
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	Jelzálogjog törlése: III/4 sorszám alatti jelzálogjog törlésre került
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	nem volt
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	nem volt 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2025. április 25.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	------------------------

Aktuális 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 nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról

3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**

Előző értékbecslésben rögzített érték: **41.239.000.- Ft**

Korrektció Oka	Korrektció érinti-e az ingatlant	Korrektció mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrektció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrektció:	0 %	
Összes korrektció értékben kifejezve:	VM= 41.239.000.- Ft * 1,00 = 41.239.000.- Ft	

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. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

106.286.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. november 04.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

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.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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

Székesfehérvár, 2025. november 04.

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



Szántó A. Gábor



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 24.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/32

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1037	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/32 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfűredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



ASP20_PROUD_IRAT_MEB



**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
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



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 leróta.

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 biztosítja. 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



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 (termértékét);
- 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 értébecsléshez 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 értébecslés szakmai alapkövetelménye

Az értébecslésnek mindig külön kell meghatározni 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 térmérete (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 értébecslési 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 kihasználtság 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, építészeti engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképeség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevesebb 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 értéket, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építészeti 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 áron vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékéből 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 összehasonlításaként szolgáljon.

A következő lépések 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 felújítási 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) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell 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 értékmodosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmodosítás, 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 értékelés 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 jellemző) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben 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, személyszállítás, 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-termelőképeség 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

BECSLES  COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.com Vagyoneértékelő 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. november 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

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: **Becsles.com Vagyontértékelő 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

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2025/07/009. - 2025/11/010

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

106.286.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025.július 07.- aktualizálás: 2025. november 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napon határozzam meg.

BECSLES.COM

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

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKEKLÉS AKTUALIZÁLÁS

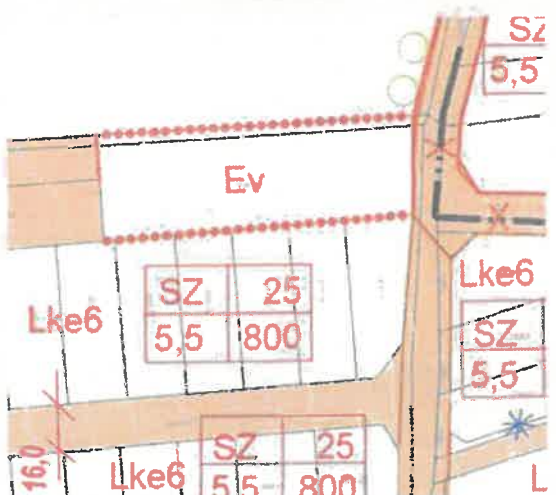
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2025. július 07.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. november 04.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	Nem volt
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	nem volt
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	Jelzálogjog törlése: III/4 sorszám alatti jelzálogjog törlésre került
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	nem volt
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	nem volt 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeiteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2025. július 07.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	------------------------

Aktuális 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, Forgalmképes
 - 2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értékbecslésben rögzített érték: **41.239.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekción: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekción:	0 %	
Összes korrekción értékben kifejezve:	VM= 41.239.000.- Ft * 1,00 = 41.239.000.- Ft	

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 vállalom 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 mellékletehöz 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. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33

HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

106.286.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. november 04.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

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.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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

Székesfehérvár, 2025. november 04.

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

Szántó Gábor
Tel.: 06-70/361-33-30
info@becsles.com
HITELESÍTVE
www.becsles.com
Szám: 1/318
Értékbecslési szakember
Szántó A. Gábor



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251027/586690
2025.10.27

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/33 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 26.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/33

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1037	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/33 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYÓR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

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

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



**SZÉKES-
FEHÉRVÁR**
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



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 helve: 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 leróta.

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 biztosítja. 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



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-rendszerek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységesítő 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 használt 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 értébecsléshez 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 értébecslés szakmai alapkövetelménye

Az értébecslésnek 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 értébecslési 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, építészeti engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképeség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevesbé 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 értéket, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építészeti 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 termelőképessegre 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 áron vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékéből 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 lépések 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 felújítási 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) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell 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 értékmodosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmodosítás, 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 értékelés 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 tényezőkénti 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 jellemző) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben 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, személyszállítás, 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-termelőképeség 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

BECSLES  COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.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. november 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

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: **Becsles.com Vagyontértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingtalan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingtalan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2025/07/010. - 2025/11/009

**A 8175 Balatonfűzfő, Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 HRSZ-ú
ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

35.408.000.- Ft, azaz

harmincötmillió négyszáznyolcezer forint, ill.

91.258.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025. július 10.- aktualizálás: 2025. november 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozzom meg.
július meg.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyontértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 18200247-10026459

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2025. július 10.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

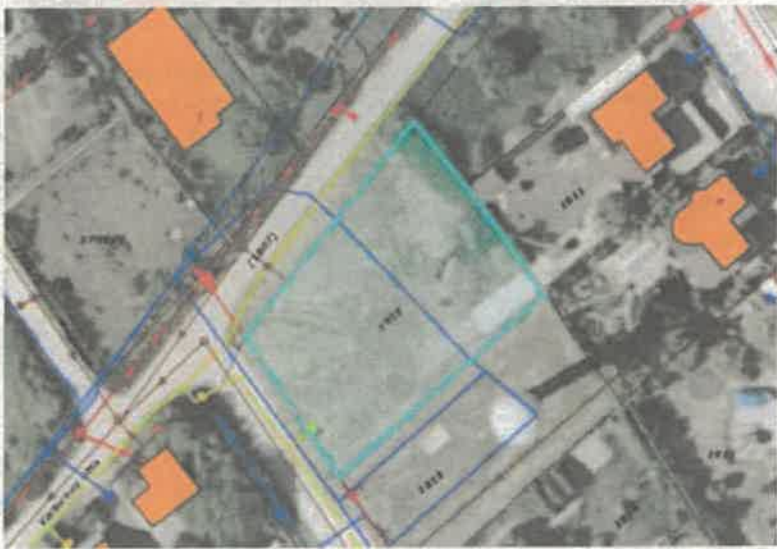
Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. november 04.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>Jelzálogjog törlése: III/5 -ös rész törlése)</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés	<u>nem volt</u>
Területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u>

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	Előző értékeléskor már figyelembe vett vezetékes ivóvíz hálózat a telken belül, melynek védőtávolsága a beépítéskor korlátozó tényező: 
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingyen tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingyen érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2025. július 10.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	változás nem volt
Ingyen hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingyen érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
Leírása, ha volt: -	

Aktuális 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 nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értékbecslésben rögzített érték: **35.408.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlant	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	Nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	Nem	0 %
Egyéb korrekció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekció:	0 %	
Összes korrekció értékben kifejezve:	VM= 35.408.000.- Ft * 1,00 = 35.408.000.- Ft	

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. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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, Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 HRSZ-ú
ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

35.408.000.- Ft, azaz

harmincötmillió négyszáznolcezer forint, ill.

91.258.- EUR*

***= 1 EUR = 388 Ft**

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

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.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

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

Székesfehérvár, 2025. november 04.

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



Szántó A. Gábor



8175 BALATONFÜZFŐ, VADRÓZSA UTCA 1. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Balatonfűzfő, Belterület, 1810

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33998/2005.04.01

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1047	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: -

Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39643/1991.12.06

Önálló szöveges bejegyzés

Átj. a 7. sz. tulajdoni lapról jog- utódlás jogcímén. usz.: 32.944/2/93.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31241/1994.02.02

Önálló szöveges bejegyzés

Területe 1236 m²-ről 1054 m²-re vál- tozott telekalakítás jogcímén. usz.: 31.572/96.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33457/2013.03.25

Vezetékjog

0,4 kV-os vezetékek és biztonsági övezete által érintett 13 m² területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint;

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

Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

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

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



ASP20_PROUD_IRAT_MEB



**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



Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner Iászló
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 helve: Székesfehérvár

születési időpontja: 1986. augusztus 03.

anya 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 leróta.

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 helyben hagyja, 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 képzési 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 biztosítja. 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



MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

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

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszerek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységesé 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 használt 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 (termértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelési 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 értébecsléshez 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 értébecslés szakmai alapkövetelménye

Az értébecslésnek 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 értébecslési 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 könyvvérték (bruttó- és nettó könyvvérték) van megállapítva és ez a könyvvérték 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 értéket, 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 áron 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 lépések 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 felújítási 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) értékbe számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell 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 értékelés 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 tényezőkénti 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 jellemző) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben 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, személyszállítás, 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-termelőképeség 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.



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

KRID azonosító: 155289379

Ügyirat szám: bal/888- /2025.

Tárgy: Balatonfűzfő 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 és 1810 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése

Ügyintéző: dr. Könczöl Gábor jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS
építési telkek nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítésére

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozatával (**1. melléklet**) döntést hozott arról, hogy a nyilvános versenytárgyalás keretében értékesítésre meghirdeti az alábbi kizárólagos tulajdonát képező forgalomképes építési telkek ingatlanjait:

- a) Gyári utcai 805/29 hrsz-ú ingatlan,
- b) Gyári utcai 805/30 hrsz-ú ingatlan,
- c) Gyári utcai 805/31 hrsz-ú ingatlan,
- d) Gyári utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan,
- e) Gyári utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan,
- d) Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 hrsz-ú ingatlan.

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (továbbiakban: Kiíró) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (Mötv), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban Nvtv.) és a Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete (ÖR) alapján, a Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint nyílt pályázati eljárást (továbbiakban: eljárást) indít. A nyilvánosan közzétett felhíváshoz kapcsolódóan Kiíró a jelen részletes tájékoztatóban határozza meg a pályázati feltételeket.

1. Pályázati Felhívás Kiírójának megnevezése, székhelye:

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhely: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

Államháztartási egyedi azonosító: 743792,

Adószám: 15734219-2-19,

képviseli: Szanyi Szilvia polgármester

Kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Szanyi Szilvia polgármester

telefon: 88/596-920

mobil: 20/322-0429

e-mail cím: polgarmester@balatonfuzfo.hu

2. A pályázat célja:

Adásvételi szerződés keretében, versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére építési telek értékesítése.

Érvényesen legalább egy építési telek ingatlanra lehet ajánlatot tenni.

Az építési telkek értékesítése egyenként történik.

3. Az értékesítésre kijelölt építési telkek:

a) Gyári utca 805/29 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 18., vezetékJog terheli az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1080 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, a telek hátsó traktusában a zöldterület elburjázott, beépítetlen fejlesztési terület, határoló út burkolta makadám.

A pályázati felhívás keretében az ingatlan meghirdetett vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft (bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint)

b) Gyári utca 805/30 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 20., vezetékJog terheli az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1080 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, a telek hátsó traktusában a zöldterület elburjázott, beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

A pályázati felhívás keretében az ingatlan meghirdetett vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft (bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint)

c) Gyári utca 805/31 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 22., vezetékJog terheli az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1080 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten elburjázott beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

A pályázati felhívás keretében az ingatlan meghirdetett vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft (bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint)

d) Gyári utca 805/32 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 24., vezetékJog terheli az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1037 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten elburjázott beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

A pályázati felhívás keretében az ingatlan meghirdetett vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft (bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint)

e) Gyári utca 805/33 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 26., vezetékJog terheli az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1037 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten

elburjázott beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

A pályázati felhívás keretében az ingatlan meghirdetett vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft (bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint)

Az a), b), c), d) és e) pontban felsorolt telkek egymás mellett helyezkednek el.

f) Balatonfüzfő, Vadrózsa 1810 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Vadrózsa utca 1., vezetékgig terhes az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1047 m²) területű, sík domborzatú, saroktelek jellegű építési telek, határoló út burkolata makadám, aszfaltos.

A pályázati felhívás keretében az ingatlan meghirdetett vételára: nettó 27 880 315,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 35 408 000,-Ft (bruttó harmincötmillió-négyszáznyolcezer forint)

Az építési telkek elhelyezkedését, településrendezési tervben szereplő övezeti elhelyezkedését, besorolását Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete tartalmazza (elektronikus elérhetőségei: <https://or.njt.hu/eli/734213/r/2017/18/2025-04-23> vagy <https://balatonfuzfo.hu/?oldal=805&menu=1061>). Ezzel kapcsolatos adatokat, az építési telkek közművesítettségére vonatkozó információkat a **2. melléklet** tartalmazza.

Az értékesítésre kijelölt építési telkek tulajdoni lapjai a pályázati felhívás **3. mellékletét** képezik.

Az értékesítésre kijelölt telkekről készült képek a pályázati felhívás **4. mellékletét** képezik.

4. Pályázók köre:

Ajánlattevő cselekvőképes természetes személy, vagy olyan jogi személy, egyéb szervezet lehet, mely az Nvtv. rendelkezései alapján átlátható szervezetnek minősül, és erről az **5. melléklet** szerint nyilatkozatot tesz, feltéve, ha

a) *nincs az önkormányzat felé adó- és egyéb (pl. bérleti díj, közterület-használati díj) tartozása, és az erről szóló igazolást (mely a pályázati felhívás **6. melléklete**) a pályázatával egyidejűleg benyújtja.*

b) *az alábbi versenytárgyalási biztosítékot a pályázati felhívásban megjelölt módon megfizeti és a pályázatának benyújtásával egyidejűleg igazolja azt:*

A pályázónak 200 000,-Ft ajánlattételi biztosítékot kell átutalással megfizetnie a Kiíró önkormányzat 12082001- 00160532 - 00100002 számú számlájára, és a megfizetés igazolását a pályázatához mellékelnie.

Az ajánlattételi biztosíték visszajár abban az esetben, ha

- az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
- csak egy érvényes ajánlat érkezik, és az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt,
- az ajánlatadó ajánlata nem az alábbi okból kifolyólag érvénytelen, vagy
- a versenytárgyalásra érvényes jelentkező személy a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételarat.

Amennyiben az ajánlattételi biztosíték visszajár, azt a Kiíró kamatmentesen utalja vissza a pályázó részére.

5. A pályázat bírálati szempontja, módszere:

Az ÖR 12. § (1) bekezdésnek a) pontja szerint versenyeztetési eljárás keretében, a legmagasabb vételárat megajánló, érvényes ajánlatot tevő pályázó lesz a pályázati eljárás nyertese.

A versenyeztetés feltételei:

Amennyiben a pályázati felhívásra egy meghirdetett telek vonatkozásban legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást tart a Kiíró önkormányzat az alábbi feltételekkel:

- A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke bruttó 200 000,-Ft,
- A versenytárgyalást a Kiíró önkormányzat részéről dr. Könczöl Gábor jegyző folytatja le,
- A versenytárgyalás helye a Kiíró önkormányzat székhelye, idejéről az érvényes pályázatot benyújtók a pályázatukban megadott *email címen* kerülnek értesítésre,

A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja, a versenytárgyalás eredménye alapján a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a versenytárgyalást soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, döntéséről tájékoztatja a versenytárgyaláson részt vevő ajánlattevőket.

Minden érvényes pályázatot benyújtó részt vesz a nyilvános versenytárgyaláson.

Az a pályázó, aki érvényes ajánlatot tesz az eljárás során, de a meghirdetett versenytárgyaláson nem vesz részt, ajánlata érvénytelen, az ajánlattételi biztosítékot elveszti, az nem jár vissza részére.

Amennyiben a pályázati felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a pályázati benyújtási határidejét soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról, melyről tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtót.

Bírálat során megállapításra kerül a pályázat érvényessége, illetve érvénytelensége. Érvényesnek tekinthető egy pályázat, amennyiben jelen pályázati felhívásban rögzített tartalmi és formai követelményeknek hiánytalanul megfelel, a pályázat határidőn belül érkezik meg, és a meghirdetett versenytárgyaláson a pályázó részt vesz.

Amennyiben a Képviselő-testület döntést hoz arról, hogy a pályázati eljárás eredményes, és megnevezi a pályázat nyertes ajánlattevőjét, az erről szóló Képviselő-testületi határozat keltét követően:

- a pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett 200 000,-Ft ajánlattételi biztosíték a továbbiakban az adásvételi szerződés érvényes létrejöttéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213.§ (2) bekezdése szerint bánatpénznek minősül,
- a pályázaton részt vevő nem nyertes ajánlattevő részére az általa megfizetett ajánlattételi biztosíték összege 8 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül, amennyiben erre addig még nem került sor.

A pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett bánatpénz nem jár vissza részére, ha az adásvételi szerződést nem köti meg az önkormányzattal.

6. Ajánlatok benyújtásának helye, módja és ideje:

A pályázó nyilvános versenytárgyalásra való jelentkezése (e felhívásban: pályázat) benyújtásával kifejezett nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy a pályázati feltételeket megismerte, az abban foglalt valamennyi feltétel teljesítését vállalja, a nyilvános versenytárgyaláson részt vesz. A pályázat során ezekről és a pályázat benyújtásáról a 7.

melléklet szerinti ajánlattételi nyilatkozatot kell kitölteni és benyújtani.

A pályázat benyújtása kizárólag ajánlott levélben Balatonfűzfő Város Önkormányzatánál lehetséges (*Balatonfűzfő Város Önkormányzata 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.*).

Pályázati dokumentációt 1 példányban borítékban szükséges benyújtani, amelyen fel kell tüntetni a Pályázó nevét, lakhelyét/székhelyét, és a borítékon fel kell tüntetni az alábbi szöveget: „Ajánlat Balatonfűzfő hrsz-ú¹ építési telek vételére”

Pályázati anyagot magyar nyelven, egységesen összefűzve, folyamatos sorszámozással (*egész számokkal*) és minden oldalon a Pályázó/ Pályázó képviselőjében eljáró személynek aláírásával kell ellátnia.

A pályázathoz mellékelni kell:

- a **6. melléklet** szerinti nyilatkozatot a köztartozásmenetességről,
- nem természetes személy esetében az **5. melléklet** szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
- versenytárgyalási biztosíték megfizetésének igazolását,
- jogi személy esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatát (bíróági nyilvántartásba bejegyzett adatairól szóló kivonatát),
- a **7. melléklet** szerinti ajánlattételi nyilatkozatot, melyben nyilatkozik a pályázó adatairól (a pályázati eljárás során értesítésre megjelölt e-mail címéről), adatkezelési hozzájárulásáról, és arról, hogy a pályázati kiírást megismerte, az abban foglaltak megismerve, és elfogadva nyújtotta be pályázatát, és a versenytárgyaláson részt vesz.
- külföldi ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania pályázatát annak mellékleteivel együtt. Ebben az esetben a magyar fordítás minősül a pályázatnak (ajánlatnak). Külföldi ajánlattevő köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni pályázatában.

A pályázat a pályázati felhívás közzétételének napjától benyújtható.

Pályázat benyújtásának határideje: 2025. december 1.²

Beadási határidőn túl érkezett és Pályázati Felhívásban rögzített feltételektől eltérő pályázatokat, a Kiíró érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

A pályázattal kapcsolatos minden költség, továbbá az ügyvédi költségek az ajánlattevőt terhelik, a pályázat kiírójára át nem háríthatók. A pályázat kiírója költségtérítésre nem kötelezhető.

7. Hiánypótlás:

Kiíró a pályázatok benyújtására nyitva alá határidőt követő 3 munkanapon belül tájékoztatja pályázókat, hogy pályázatuk megfelel-e a kiírásban foglaltaknak és érvényes-e, vagy ahhoz hiánypótlás teljesítése szükséges, vagy arról, hogy az nem hiánypótolható okból érvénytelen.

Kiíró a pályázat benyújtását követő 3 napon belül egy alkalommal 5 napos határidővel hiánypótlást ír ki, amennyiben a pályázat hiánypótolható okból hiányosan került benyújtásra. A hiánypótlási eljárás lebonyolítója a polgármester.

¹ a megvenni kívánt ingatlan helyrajzi számát be kell írni (több is beírható)

² A Veszprém Vármegyei Napilapban a hirdetést november 14-ig meg kell jelentetni

Amennyiben a pályázó a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget, pályázata érvénytelen.

Nem hiánypótolható okból érvénytelen a pályázat, ha:

- a) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni;
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott határidő eltelte után nyújtotta be.

Érvényes a pályázat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel az a pályázati kiírásban foglaltaknak (beleértve, ha hiánypótolható okból érvénytelen pályázat hiányosságát a pályázó a hiánypótlás keretében pótolta).

8. A pályázati eljárással kapcsolatosan a Kiíró önkormányzat egyéb nyilatkozatai:

Kiíró jogosult a pályázat indoklás nélküli visszavonására, érvénytelenné és eredménytelenné nyilvánítani. Ennek bekövetkeztekor pályázó kár és költségigénnyel nem élhet Kiíró felé, és amennyiben versenytárgyalási biztosíték befizetésre kerül, úgy abban az esetben azt haladéktalanul vissza kell utalni.

Pályázat benyújtását követően a pályázati felhívásban tartalmi változtatás nem lehetséges.

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben a Mötv, Nvtv, és az ÖR rendelkezései az irányadók.

A kiíró fenntartja a jogot magának, hogy a pályázati felhívásban szereplő ingatlanok értékesítésére ezen pályázati felhívásban szereplő feltételekkel ingatlanközvetítői megbízás(oka)t is adjon.

9. Az ajánlati kötöttség ideje: 2026. január 31.

10. A nyertes pályázóval kötendő adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos rendelkezések:

A kötendő adásvételi szerződésben az alábbi szerződési feltételeket szerepelteti a Kiíró:

A kötendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére vonatkozó rendelkezés, hogy azt egyösszegben, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

A Kiíró nyertes Pályázóval további egyeztetéseket folytathat a megkötendő szerződés pontos részleteiről. A szerződés végleges változatát aláírást megelőzően Képviselő-testületnek jóváhagyásra elő kell terjeszteni. ***Amennyiben a nyertes Pályázóval szerződéskötés bármely oknál fogva megghiúsul, úgy Kiíró a második legjobb érvényes ajánlatot adó Pályázóval megkötheti az adásvételi szerződést.***

Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a Kiíró önkormányzat ügyvédje (dr. Mohos Ügyvédi Iroda 8200 Veszprém, Rózsa u. 22.) készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében.

Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogi (ügyvédi) költség, kiadás teljes egészében a pályázat nyertesét terheli.

11. Pályázati felhívás mellékletei³:

- 1. melléklet:/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozat
- 2. melléklet: az építési telkek jellemzői
- 3. melléklet: tulajdoni lapok

³ az aláhúzottakat, kitöltve a pályázathoz csatolni kell, az 5. mellékletet csak akkor, ha a pályázó nem természetes személy.

4. melléklet: fényképek

5. melléklet: átláthatósági nyilatkozat

6. melléklet: nyilatkozat köztartozásmentességről

7. melléklet: ajánlattevői nyilatkozat

Balatonfüzfő, 2025. november „ „,

**Szanyi Szilvia
polgármester**

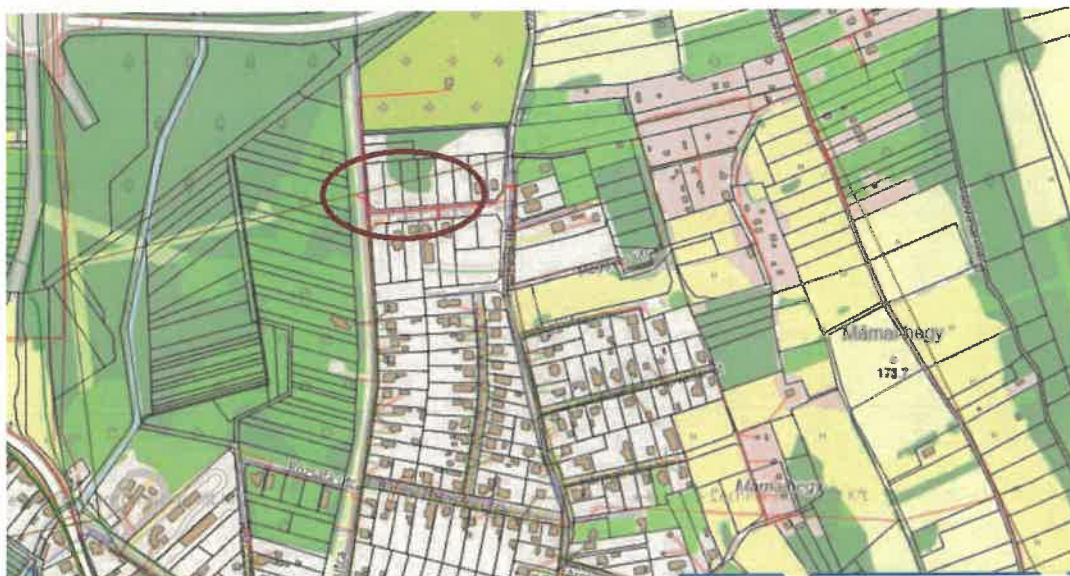
A pályázatot az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján, és a Veszprém Vármegyei Napló apróhirdetések rovatában közzétettem.

Balatonfüzfő, 2025. november „ „,

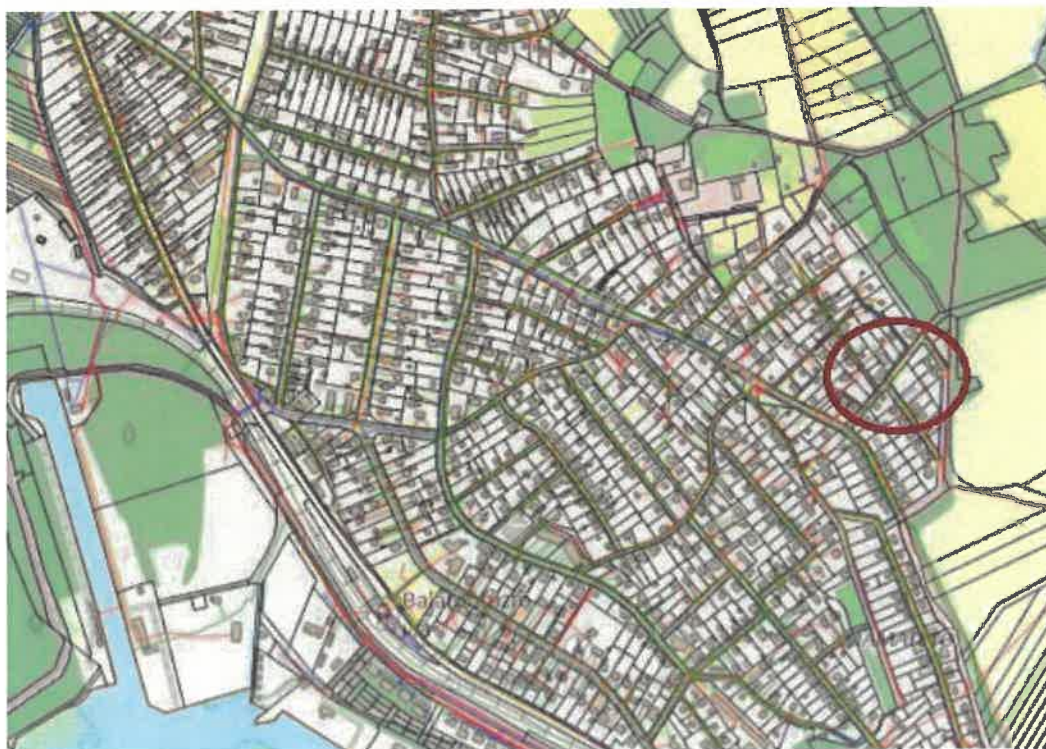
**Szanyi Szilvia
polgármester**

Értékesítésre kijelölt ingatlanok jellemzői

- I. Az értékesítésre kijelölt **Balatonfüzfő 805/33, 805/32, 805/31, 805/30, 805/29 hrsz.-ú Balatonfüzfő, Gyári utcai ingatlanok** elhelyezkedése.



- II. Az értékesítésre kijelölt **Balatonfüzfő 1810 hrsz.-ú Balatonfüzfő, Vadrózsa utca 1. ingatlan** elhelyezkedése.



Közművek

I.1. A Balatonfüzfő Gyári utcában az e-közmű rendszerből származó térkép kivágat tanúsága szerinti a következő közművekkel rendelkeznek.



Az utcában víz és szennyvíz gerinchálózat található, az ingatlanok víz és szennyvíz (kék és barna szín) bekötésekkel rendelkeznek. Az utca Gyári utcai oldalán elektromos hálózat fejlesztés történt egy transzformátor állomás lehelyezésével, az ingatlanok elektromos megtáplálása azonban nem történt meg (piros szín). Gyári utcában és a Hegyalja utcában is található gáz gerincvezeték. Hírközlési és kommunikációs hálózat nem került kiépítésre az utcában.

II.1. A Balatonfüzfő Vadrózsa utcában az e-közmű rendszerből származó térkép kivágat tanúsága szerinti az ingatlan a következő közművekkel rendelkezik.



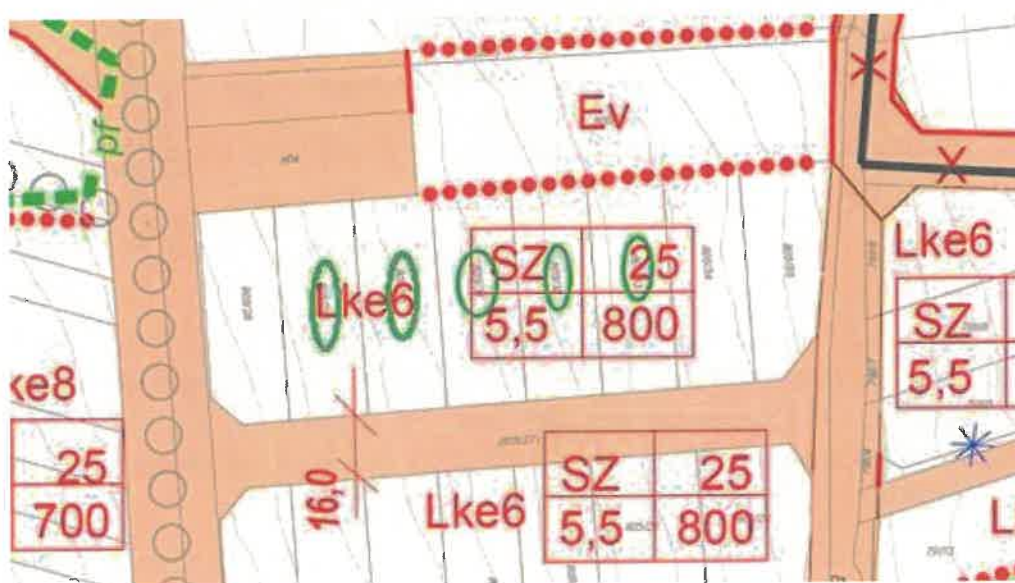
A Vadrózsa utca 1. hsz.-ú ingatlan saroktelek, a Víztorony utca felől rendelkezik csatorna bekötési lehetőséggel (barna szín), a Vadrózsa utca felől gáz (sárga szín) bekötéssel rendelkezik. A Vadrózsa utcában az elektromos hálózat kiépítésre került, további bekötés kialakítása mellett a telek az elektromos hálózathoz csatlakoztatható.

Az ingatlanok beépíthetősége

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (X.18.) Önkormányzati rendelete (Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzat a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletei valamint rendelkezései szabályozzák az ingatlanok kialakíthatóságát és beépíthetőségét.

I.2. A Balatonfüzfő, Gyári utcában értékesítésre kijelölt –helyrajzi számuk – zöld karikával jelölt ingatlanokra vonatkozó rendelkezések általánosságban a következők:

Kivágtat az szabályozási terv tervlapjából:

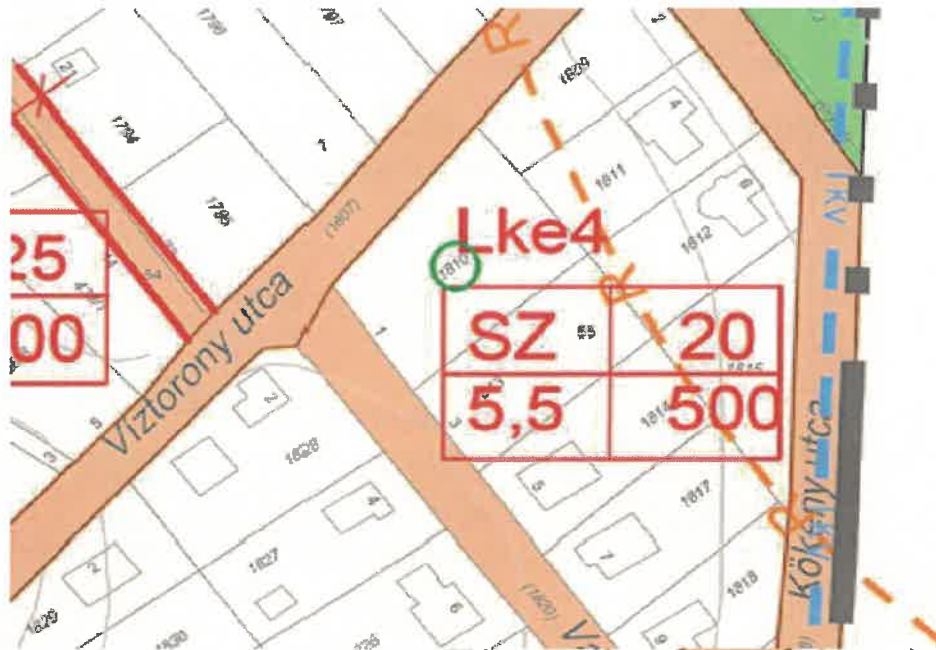


A HÉSZ rendelkezései szerint a Gyári utcában értékesítésre kijelölt ingatlanok Lke6 (kertvárosias lakóterület) övezetbe tartoznak, amely szabadon álló beépítésű, - laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Az ingatlan beépíthetőségét a HÉSZ 25%-ban engedi, telekalakítás során kialakítható legkisebb önálló ingatlan területe 800 m².

jelölt ingatlanra vonatkozó rendelkezések a következők:

Kivágtat az szabályozási terv tervlapjából:



A HÉSZ rendelkezései szerint a Vadrózsa utcai ingatlan Lke4 (kertvárosias lakóterület) övezetbe tartozik, amely szabadon álló beépítésű, - laza beépítésű, összefüggő, kertes, akár több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Az ingatlan beépíthetőségét a HÉSZ 20%-ban engedi, telekalakítás során kialakítható legkisebb önálló ingatlan területe 500m².

Az ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatban bővebb információ

Balatonfűzfő Város Honlapján a következő linken:

<https://balatonfuzfo.hu/?oldal=805&menu=1061>

vagy a **Nemzeti jogtárban** a következő linken:

<https://or.njt.hu/eli/734213/r/2017/18> elérhető.

Balatonfűzfő, 2025. október „ „.

Székely László
települési főmérnök



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 18.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/29

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16				
	tulajdonba adás, 39753/1992.10.19				
	Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 805/29 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34094/2012.03.26				
	Vezetékjog				
	20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.				
	Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
	Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251027/586426
2025.10.27

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/30 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 20.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/30

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0	

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16	
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19	
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 805/30 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34094/2012.03.26
	Vezetékjog
	20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
	Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
	Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30
	Önálló szöveges bejegyzés
	A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 22.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/31

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0	

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16	
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19	
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20
	Önálló szöveges bejegyzés A 805/31 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34094/2012.03.26
	Vezetékjog 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30
	Önálló szöveges bejegyzés A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 24.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/32

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1037	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16 tulajdonba adás, 39753/1992.10.19 Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 805/32 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34094/2012.03.26				
	Vezetékjog				
	20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.				

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 26.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/33

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1037	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16 tulajdonba adás, 39753/1992.10.19 Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 805/33 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34094/2012.03.26				
	Vezetékjog				
	20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



8175 BALATONFÜZFŐ, VADRÓZSA UTCA 1. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Balatonfűzfő, Belterület, 1810

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33998/2005.04.01				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / beépítetlen terület	0	1047	0	

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: -
	Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06
	Önálló szöveges bejegyzés Átj. a 7. sz. tulajdoni lapról jog- utódlás jogcímén. usz.: 32.944/2/93.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31241/1994.02.02
	Önálló szöveges bejegyzés Területe 1236 m2-ről 1054 m2-re vál- tozott telekalakítás jogcímén. usz: 31.572/96.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33457/2013.03.25
	Vezetékjog 0,4 kV-os vezetékek és biztonsági övezete által érintett 13 m2 területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30
	Önálló szöveges bejegyzés A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Feladó: jegyzo@balatonfuzfo.hu
Küldve: szerda 2025. november 5 13:24
Címzett: 'Polgármesteri Titkárság'
Másolatot kap: 'Bíróné Mészáros Kata'
Tárgy: FW: Halálesetek anyakönyvezésével kapcsolatos tájékoztató
Mellékletek: 1646-2025 Tájékoztató- Halálesetek anyakönyvvezése_alairt.pdf

postához

From: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály <hatosag@veszprem.gov.hu>
Sent: Wednesday, November 5, 2025 1:11 PM
To: jegyzo@adasztevel.hu; hivatal@alsoors.hu; onkormanyzat@badacsonytomaj.hu; titkarsag@bakonybel.hu; titkarsag@bakonyszentkiraly.hu; pmhivatal@balatonalmadi.hu; igazgatas@balatonfokajar.hu; titkarsag@balatonfured.com; jegyzo@balatonfuzfo.hu; hivatal@balatonkenese.hu; berhida@berhida.hu; kozos.hivatal@csabrendek.hu; onkormanyzat@cseteny.hu; titkarsag@csopak.hu; csot@csot.hu; hivatal@devecser.hu; jegyzo@dudar.hu; onkormanyzat@felsoors.hu; kirvezeto@ganna.hu; titkarsag@gfakj.t-online.hu; jegyzo.ugodikoh@gmail.com; jegyzopapateszer@gmail.com; lesencetomaj.hivatal@gmail.com; papateszer.onkormanyzat@gmail.com; jegyzo@gov.veszprem.hu; hajmaskerjegyzo@hajmasker.hu; titkarsag@herend.hu; jegyzo@hivatal.ajka.hu; jegyzo@kovagoors.hu; kozoshivatal@lesenceistvand.hu; liter@liter.hu; jegyzo@magyarpolany.hu; onkormanyzat@marko.hu; monostorapati@monostorapati.hu; jegyzo@nagyvazsony.hu; onkormanyzat@nemesgorzsony.hu; hivatal@nemesszalok.hu; jtitkar@nemesvamos.hu; hivatal@nyarad.hu; hivatal@osikozseg.hu; jegyzo@osku.hu; titkarsag@papa.hu; hivatal@papakovacsi.hu; onkormanyzat@petfurdo.hu; hivatal@revfulop.hu; hivatal@somlovasarhely.hu; sumegph@sumeg.hu; varga.viktoria@szentantalfa.hu; jegyzo@szentgal.hu; pmh@szentkiralyszabadja.hu; hivatal@szigliget.hu; polghiv@tapolca.hu; onkormanyzat@tihany.hu; jegyzo@totvazsony.hu; varoslod@varoslod.hu; jegyzo@varpalota.hu; vaszar@vaszar.hu; jegyzo@z-net.hu; hivatal@zankaph.hu; jegyzo@zirc.hu
Cc: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Főigazgató <foigazgato@veszprem.gov.hu>; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Főispán <foispan@veszprem.gov.hu>
Subject: Halálesetek anyakönyvezésével kapcsolatos tájékoztató

Tisztelt Jegyző Asszony/Úr!

Tisztelt Címzetes Főjegyző Asszony/Úr!

Mellékelten megküldöm a fenti tárgyban írt VE/52/01646-2/2025. számú levelet.

Tisztelettel:



VESZPRÉM VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dr. Czaun Katalin

főosztályvezető

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály

Cím: 8200 Veszprém Megyeház tér 1. | **Mobil:** 06 30 216 1760 **Tel.:** 06 88 579 337

E-mail: czaun.katalin@veszprem.gov.hu | **Web:** www.kormanyhivatalok.hu

4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/29 hrsz.

Készült: 2025. május 13.

Utcakép:



Képek a telekről:



4, számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/30 hrsz.

Készült: 2025. május 13.

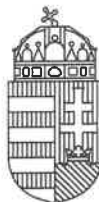
Utcakép:



Képek a telekről:







VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/52/01646-2/2025	Tárgy:	Halálesetek anyakönyvezésével kapcsolatos tájékoztatás
Ügyintéző:	Lohn Ágnes	Melléklet:	-
Telefon:	88/620-027	Hiv. szám:	HATHÁT/1351-8/2025-KTM

Helyi Önkormányzat
Jegyzője, Címzetes Főjegyzője

Székhelyén

Tisztelt Jegyző Asszony/Úr!
Tisztelt Címzetes Főjegyző Asszony/Úr!

A Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium (a továbbiakban: KTM) fenti, valamint a HATHÁT/1351-1/2025-KTM számú levelére hivatkozással az Elektronikus Halottvizsgálati Bizonyítványt Kiállító Rendszer használatával (a továbbiakban: eHVB Rendszer) kiállított halottvizsgálati bizonyítványokkal összefüggésben, az alábbiak szerint kérem szíves együttműködését.

Az eHVB Rendszer 2025. szeptember 1. napjától induló teljes körű működésére tekintettel az anyakönyvi szakterület folyamatosan monitorozza az EHAL ügyeket. Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy folyamatosan nő az elektronikus úton kiállított halottvizsgálati bizonyítványok száma, ugyanakkor a 2025. szeptember 1-jét megelőző állapothoz képest így is jelentős a visszaesés. Az országos kimutatás alapján az elektronikus bejelentés alapján történő anyakönyvezések aránya a korábbi 70% körüli havi átlagról szeptemberben 40%-ra esett vissza és az októberben anyakönyvezett halálesetek részadatai szerint is csak 50%-ra tehető ezeknek az ügyeknek az aránya. Az elektronikus halottvizsgálati bizonyítványok kibocsátásával összefüggésben érzékelt anomáliákra tekintettel az anyakönyvezések folyamatosságának biztosítása érdekében 2025. október 22. napján a Belügyminisztérium egészségügyi szakterületének, valamint az Országos Kórházi Főigazgatóság (a továbbiakban: OKFŐ) tájékoztatását kérte a KTM arról, hogy a papíralapú halottvizsgálati bizonyítványok 2025. október 31. napjával történő kivezetése esetén garantálható-e a halálesetek folyamatos anyakönyvezése.

Az OKFŐ - a Belügyminisztériummal egyeztetve - 2025. október 30-án arról tájékoztatta a KTM-et, hogy a papíralapú halottvizsgálati bizonyítványok kiállíthatóságát három hónappal meghosszabbították.

Hatósági Főosztály
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-304, e-mail: hatosag.oktatas@veszprem.gov.hu
KRID: 247873705

Erre tekintettel szükséges tájékoztatni a települési anyakönyvvezetőket, hogy az **OKFŐ jelenlegi iránymutatására figyelemmel 2026. január 31. napjáig meghosszabbításra kerül a papíralapú halottvizsgálati bizonyítványok halálesetek anyakönyvezésére irányuló eljárásokban történő elfogadhatóságának határideje.**

Kérem a T. Jegyző Asszonyt/Urat, Címzetes Főjegyző Asszonyt/Urat, hogy a fentiekről az illetékességi területén eljáró anyakönyvvezetőket haladéktalanul tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését köszönöm.

Veszprém, időbélyeg szerint

**Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából**

Aláíró: Dr. Czaun Katalin
2025.11.05. 11:57:13

**Dr. Czaun Katalin
főosztályvezető**

4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/31 hrsz

Készült: 2025. április 25.

Utcakép:



képek a telekről:



4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/32 hrsz

Készült: 2025. április 25.

Utcakép:



képek a telekről:



4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/33 hrsz

Készült: 2025. március 24.

Utcakép:



Képek a telekről:





4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 1810 hrsz

Készült: 2025. március 24.





NYILATKOZAT ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján

Nyilatkozattevő:

Név
Székhely
Cégjegyzékszám
Adószám
Képviselőtében eljár

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése alapján a **Balatonfűzfő Város Önkormányzata** az átláthatóság ellenőrzése céljából jogosult az átláthatósággal kapcsolatos, Áht. 55. § -ában meghatározott adatokat kezelni.

Alulírott, mint a(nyilatkozatot tevő szervezet) képviselőtára jogosult az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja és az Áht.50. § (1) bekezdés c) pontja alapján felelősségem tudatában az alábbi átláthatósági nyilatkozatot teszem.

(A nyilatkozat I., II. és III. részből áll. Minden nyilatkozatot tevő szervezetnek csak a rá vonatkozó, azaz vagy az I., vagy a II., vagy a III. részt kell kitöltenie.)

I.

TÖRVÉNY EREJÉNÉL FOGVA ÁTLÁTHATÓ SZERVEZETEK

A jelen nyilatkozatot nem kell kitöltenie a következő szervezeteknek, mert megfelelnek a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek. (a megfelelő aláhúzendó):

- az állam,
- költségvetési szerv,
- köztestület,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam :
.....(az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

II.

AZ I. PONT ALÁ NEM TARTOZÓ JOGI SZEMÉLYEK VAGY JOGI SZEMÉLYISÉGGEL NEM RENDELKEZŐ GAZDÁLKODÓ SZERVEZETEK

1. Az általam képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1.b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

- a) az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, melyről a II.2.pontban nyilatkozom, és

- ab) az állam, amelyben az általam képviselt gazdálkodó adóilletőséggel rendelkezik:

- az Európai Unió valamely tagállama:
 - Magyarország
 - egyéb:, vagy
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam:
....., vagy
- a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama:
....., vagy
- olyan állam, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van:

(a megfelelő aláhúzendő, illetve amennyiben nem Magyarország, kérjük az országot megnevezni)

- ac) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, melyről a II/3.pontban nyilatkozom és

- ad) az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül, vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a II.4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosokról:

az általam képviselt gazdálkodó szervezetnek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

5. melléklet

Ssz.	tényleges tulajdonos	születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban

3. Nyilatkozat az ellenőrzött külföldi társasági minősítésről:

Az általam képviselt szervezet magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság;

vagy

Az általam képviselt szervezet nem rendelkezik magyarországi székhellyel. **(A megfelelő aláhúzendő!)** Amennyiben a nyilatkozattevő által képviselt szervezet nem magyarországi székhelyű, úgy felmerül annak kérdése, hogy ellenőrzött külföldi társaságnak minősül-e, ezért szükséges az ellenőrzött külföldi társaságnak minősítéssel kapcsolatos következő rész kitöltése.)

Az általam képviselt szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontjában meghatározott feltételek figyelembe vételével

nem minősül a társasági és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

vagy

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül. **(A megfelelő aláhúzendő!)**

4. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

4.1. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal (továbbiakban: részesedés mértéke) bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	szervezet adószáma	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletőségen

5. melléklet

4.2. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek tényleges tulajdonosai

(több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges kitölteni):

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	tényleges tulajdonos(ok)	Születési hely és idő	Anyja neve	részesedés mértéke %-ban

4.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül (megfelelő rész aláhúzendő)

III.

CIVIL SZERVEZETEK, VÍZITÁRSULATOK

1. Az általam képviselt szervezet (a megfelelő aláhúzendő)

- civil szervezet vagy
- vízitársulat

átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont c) pont szerint

a) az általam képviselt szervezet vezető tisztségviselői:

Ssz.	Vezető tisztségviselő	születési hely és idő	Anyja neve

b) Az általam képviselt szervezet, valamint a III. 1.a) pont szerinti vezető tisztségviselői az alábbi szervezet(ek)ben rendelkeznek 25 % - ot meghaladó részesedéssel:

Ssz.	Vezető tisztségviselő	Szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke%

c) A III.1.b) pont szerinti szervezet(ek) átlátható szervezetek, azaz

- **ca)** tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott **tényleges tulajdonosa** megismerhető, amelyről a III.2. pontban nyilatkozom.

- **cb)** az **Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van, amelyről a III.3. pontban nyilatkozom.**

cc) nem minősül(nek) a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak.

a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ca), cb) és cc) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a III.4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

A III.1. b) pont szerinti szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos(ok)	születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke%

3. Nyilatkozat a III.1.b) pont szerinti szervezet átláthatóságáról**3.1. a III. 1.b) pont szerinti szervezet(ek) adóilletősége**

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	szervezet adószáma	Részesed és mértéke%	Adóilletősége

3.2. A III.1.b) szerinti szervezetek ellenőrzött külföldi társasági minősítése

A b) pont szerinti szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):

.....

4 .Nyilatkozat azoknak a szervezeteknek az átláthatóságáról, amelyek közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal rendelkeznek

5. melléklet

olyan gazdálkodó szervezetben, amelyben a civil szervezet, vízitársulat vagy ezekre vezető tisztségviselői 25 % - ot meghaladó részesedéssel rendelkeznek:

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke % - ban	Adóilletősége	Tényleges tulajdonos(ok)	Tényleges tulajdonos születési helye és ideje

A fenti táblázatban felsorolt szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):)

.....

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviselőjére (és cégjegyzésére).

Felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismertem, amelyek alapján társaságom átlátható szervezetnek minősül.

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Támogató részére, vagy amennyiben az általam képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelentem.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nyilatkozatban megadott adatok a valóságnak megfelelnek.

Kelt.

.....
törvényes képviselő neve
Cégszerű aláírás

PÁLYÁZÓ NYILATKOZATA KÖZTARTOZÁSMENTESSÉGRŐL

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat benyújtásának időpontjában:
– a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé köztartozásom nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé köztartozásom nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzatával szemben egyéb tartozásom, annak költségvetési szervével vagy az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társasággal szemben tartozásom nem áll fenn, – amennyiben korábban már részesültem Balatonfüzfő Város Önkormányzatától támogatásban, annak felhasználásáról szóló elszámolást a támogató elfogadta.

Kelt:

.....

aláírás

AJÁNLATTÉTELI NYILATKOZAT

A „*Balatonfüzfő 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 és 1810 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése*” című pályázati felhíváshoz

I. Ajánlatkérő adatai:

Ajánlatkérő neve: **Balatonfüzfő Város Önkormányzata**
 Ajánlatkérő székhelye: **8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.**
 Ajánlatkérő képviselője: **Szanyi Szilvia polgármester**
 Ajánlatkérő adószáma: **15734219-2-19**
 Pályázati felhívás iktatószáma: **bal/888/2025.**

II. Ajánlattevő adatai¹:

Amennyiben *természetes személy* az ajánlattevő:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő lakhelye:	
Ajánlattevő anyja neve:	
Ajánlattevő születési helye, ideje:	
Ajánlattevő adóazonosító jele:	
Ajánlattevő számlaszáma:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

Amennyiben *nem természetes személy* az ajánlattevő:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő székhelye:	
Ajánlattevő képviselőjének neve:	
Ajánlattevő nyilvántartásba vételi száma (cégjegyzékszám, bírósági nyilvántartásba vételi szám):	
Ajánlattevő adószáma:	
Ajánlattevő számlaszáma:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

III. Alulírott felelősségem tudatában

n y i l a t k o z o m,

hogy

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata részére a „*Balatonfüzfő 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 és 1810 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése*” című pályázati felhívásra benyújtom pályázatomat (ajánlatomat).
2. Kijelentem, hogy a bal/888- 5/2025. számú pályázati felhívást, az abban foglalt pályázati feltételeket, annak tartalmát (és annak 1.-7. számú mellékleteit) megismertem az abban foglalt valamennyi feltétel teljesítését vállalom, a meghirdetett nyilvános

¹ értelemszerűen csak az egyik táblázatot kell kitölteni

versenytárgyaláson részt veszek, tudomásul veszem, hogy erről emailben kerülök értesítésre.

3. Tudomásul veszem, hogy a benyújtott pályázatommal kapcsolatos minden értesítés, tájékoztatás részemre a pályázatomban megadott e-mail címemre megküldött elektronikus üzenetben kerül megküldésre, a pályázati eljárással kapcsolatosan minden fizetési kötelezettség teljesítésére a pályázatban megadott számlaszámom szolgál, email címemet és bankszámlaszámomat az ajánlati kötöttség idejéig fenntartom.
4. Nyilatkozom arról, hogy a pályázatomban megadott személyes adataim kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárulok, adataimat a pályázat elbírálásában előkészítő, javaslattevő, döntést hozó személyek megismerhetik. Adatkezelési hozzájárulásomat az ajánlattételi kötöttség idejéig tartom fenn.
5. Nyilatkozom arról, hogy 2026 január 31-ig ajánlati kötöttséget vállalok.
6. Amennyiben jogi személy vagyok, nyilatkozom arról, hogy nem állok felszámolás, csőd- vagy végelszámolási eljárás, kényszersztörlési eljárás hatálya alatt.
7. E nyilatkozat mellékleteként az alábbiakat csatolom:²
 - a) pályázati felhívás **6. melléklet** szerinti nyilatkozatomat a köztartozásmenetességről,
 - b) nem természetes személy esetében az **5. melléklet** szerinti átláthatósági nyilatkozatomat,
 - c) versenytárgyalási biztosíték megfizetésének igazolását,
 - d) jogi személy esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatokat (bírósági nyilvántartásba bejegyzett adataimról szóló kivonatokat),
 - e) mint külföldi ajánlattevő pályázatom hiteles magyar fordítását, és belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezését.

IV. Pályázó egyéb nyilatkozata (csak olyan nyilatkozat tehető érvényesen, mely nem ellentétes a pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V. Pályázatom folyamatos sorszámozással ellátott oldalt tartalmaz.

Kelt:, 2025.

Pályázó (cégszerű) aláírása

² amennyiben valamelyik pont csatolásra kerül, kérjük aláhúzni!