



Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/48-18/2025.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők: dr. Könczöl Gábor jegyző, Flieghné Rimai Merita gazdasági vezető 

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. május 15-i nyilvános ülésére

Tárgy: Ingatlancentrum 2007 Kft. által Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. ellen indított perben egyezség kötése

Tisztelt Képviselő-testület!

INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Ingatlancentrum 2007 Kft.), mint felperes Balatonfűzfő Város Önkormányzatával szemben jogalap nélküli gazdagodás megállapítása iránt indított a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024. számon peres eljárást. A pertárgy értéke 400 millió Ft, a per megindításáról az Önkormányzat 2024. július 3-án értesült. Továbbá INGATLANCENTRUM 2007 Kft., mint felperes a Balatonfűzfő Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. alperessel szemben szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított a Veszprémi Törvényszék előtt 4.G.40011/2024. számon nyilvántartott peres eljárást. A pertárgy értéke 240 millió Ft, a per megindításáról a Vagyongazdálkodó Kft. 2024. július 1. napján értesült. A két jogvita ténybeli alapja hasonló.

A Balatonfűzfő belterület 300/4. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft., valamint az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. 2017. augusztus 30-án ráépítési szerződést kötöttek (**3. melléklet**), amelynek keretében az említett ingatlanon, a meglévő strandépületre az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. egy új szintet épít, amely alapján 10 helyiség kerül kialakításra, amelynek tulajdonjoga az építkezés végén a feleket fele-fele arányban illeti meg. Mindezt akként rendezték a felek, hogy a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetősége érdekében társasház alapítására kerül sor. Az alapító okiratban került volna rögzítésre, hogy a korábban is létező strandépület Balatonfűzfő Város Önkormányzatát, míg a felépítésre kerülő részén 5 db helyiség tulajdonjoga magát a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft., valamint a másik 5 db helyiség tulajdonjoga pedig a INGATLANCENTRUM 2007 Kft.-t illeti meg.

A jogszabályi környezet azonban nem tette lehetővé az ingatlan társasházi bejegyzését, így a szerződésszerű teljesítés elmaradt.

A peres eljárásban részt vevő felek a bíróság előtt a per szüneteltetést kérelmezték, kifejezték szándékukat arra vonatkozóan, hogy a közöttük fennálló jogvitát rendező két eljárást felek egyezségi megállapodás kötésével kívánják lezárni.

Az erre irányuló tárgyalások eredménye alapján kerül kidolgozásra a háromoldalú megállapodástervezet, annak tartalmi lényegének egyeztetése megtörtént, az azt követő szövegszerű egyeztetés az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. -vel még folyamatban van. A háromoldalú megállapodástervezet az előterjesztés **1. mellékletét** lépezi.

A háromoldalú megállapodástervezet alapján az ÖNKORMÁNYZAT elszámolási kötelezettsége jegyében az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. részére mindösszesen **185.000.000,- Ft**, azaz **egyszáznyolcvanötmillió forint kártérítési** összeget fizet meg kártérítés címén két részletben akként, hogy az első 100.000.000,- Ft azaz egymillió forint összeget a jelen megállapodás aláírásának napjától számított 15 napon belül fizeti meg, míg a fennmaradó 85.000.000,- Ft, azaz Nyolcvanötmillió forint összeget legkésőbb 2025. december 31. napjáig azzal, hogy a második elszámolási részlet biztosításra a felek az Önkormányzat tulajdonát képező balatonfüzfői 805/31 hrsz-ú, balatonfüzfői 805/32 hrsz-ú és a balatonfüzfői 805/33 hrsz-ú ingatlanokra jelzálogjogot is alapítanak. A jelzálogjog alapításáról szóló megállapodástervezet az előterjesztés **2. mellékletét** képezi.

A jelzálogjog alapítás alátámasztására vonatkozó 3 db ingatlanforgalmi szakvélemény az előterjesztés **7. mellékletét** képezik.

A háromoldalú megállapodástervezet alapján az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. kijelenti, hogy tulajdoni igényt alperesekkel szemben nem érvényesít, arról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

Az előterjesztés **5. mellékletét** képezi a felperes által a perben becsatolt 2023. július 20-án kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény, **6. mellékletét** képezi az alperesek által a perben becsatolt 2023. március 22-én kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény.

A háromoldalú megállapodástervezet rendelkezik a Tobruki strand épületre vonatkozóan 2018. április 10-én felek között létrejött ráépítési szerződésről is, mely az előterjesztés **4. mellékletét** képezi. Ezen ráépítési szerződés alapján az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. a kivitelezési munkákat a szerződésben meghatározott befejezési határidőre, sőt a jelen megállapodás megkötéséig meg sem kezdte. Ezen szerződés tekintetében a jelen megállapodás keretében felek abban állapodnak meg, hogy felek közös megegyezéssel megszüntetik kijelentve azt, hogy ezen szerződés tekintetében egymással szemben követelésük nincs, illet egymással szemben semmilyen jogcímen a jövőben sem érvényesítenek, esetleges követeléseikről kölcsönösen lemondanak.

A háromoldalú megállapodástervezet és a jelzálogjog alapításáról szóló megállapodástervezet az alperesi ügyvédek és a Vagyonkezelő Kft. könyvvizsgálójának közreműködésével került kidolgozásra.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a 1. melléklet szerinti háromoldalú megállapodás megkötéséhez és a 2. melléklet szerinti jelzálogjog alapításól szóló szerződés megkötéséhez.

A megállapodás megkötése utat nyit arra, hogy az Önkormányzat hasznosíthassa az apartmanokat. A megkötött megállapodás alapján az első részletű fizetési kötelezettség teljesítését követő 8 napon belül ugyanis az Önkormányzat az INGATLANCENTRUM 2007 kft. által használt 5 apartman és az abban lévő ingóságok birtokába kerül.

A háromoldalú megállapodás alapján teljesítendő 1. részletű fizetési kötelezettség teljesítésére az Önkormányzat 2025. évi költségvetési rendelete fedezetet nyújt.

A második részletű fizetési kötelezettség teljesítésre pedig javaslom, hogy az Önkormányzat jelölje ki értékesítésre az alábbi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképes balatonfüzfői építési telek ingatlanokat, és egyúttal határozza el költségvetésének módosítását arról, hogy további 85 millió Ft összeget ingatlan értékesítésből származó bevételként betervez:

- a) Az elszámolás során jelzálogjog terhelésre kijelölt Gyár utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan, mellyel kapcsolatosan 2025. március 24-én született forgalmi értékbecslés. Eszerint

annak forgalmi értéke 41.239.000.-Ft, azaz negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill. 103.098.- EUR (1 EUR = 400 Ft). Az értébecslés érvényessége 2025. június 21-én jár le.

- b) Az elszámolás során jelzálogjog terhelésre kijelölt Gyár utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan, mellyel kapcsolatosan 2025. április 25-én született forgalmi értébecslés. Eszerint annak forgalmi értéke 41.239.000.-Ft, azaz negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill. 100.583.- EUR (1 EUR = 410 Ft). Az értébecslés érvényessége 2025. július 23-án jár le.
- c) Az elszámolás során jelzálogjog terhelésre nem kijelölt Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 hrsz-ú ingatlan, mellyel kapcsolatosan 2025. március 24-én született forgalmi értébecslés felülvizsgálat. Eszerint annak forgalmi értéke 35.408.000.- Ft, azaz harmincötmillió négyszáznyolcezer forint, ill. 88.520.- EUR (1 EUR = 400 Ft). Az értébecslés érvényessége 2025. június 21-én jár le.

Ezen 3 telek eladásból a forgalmi értébecslések alapján nettó 92 824,-eFt bevételt realizálódhat.

Az ingatlanok értékesítésre való meghirdetéséről külön előterjesztés készül a Képviselő-testület 2025. május 15-i ülésére.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és amennyiben üléséig az 1. és 2. melléklet szerinti megállapodástervezetek végleges szövegszerű egyeztetése is megtörténik, az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (05.15.) képviselő-testületi határozata

1) Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés szerint jóváhagyja az INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft, mint felperes és az Önkormányzat, valamint a Fűzfői Vagyonkezelő Kft, mint alperesek között a balatonfüzfői 300/4 hrsz-ú ingatlant érintően a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024 számon, és 4.G.40011/2024. számon folyamatban lévő peres eljárásokban egyezséget tartalmazó háromoldalú megállapodást, és az az alapján a balatonfüzfői 805/31, 805/32, 805/33 hrsz-ú ingatlanokra az INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft javára a második részletű kártérítési részösszeg kifizetésének biztosítására vonatkozó jelzálogjogot alapító megállapodást.

2) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármester az 1) pont szerinti megállapodások aláírásával.

3) Az 1) pont szerinti egyezséget tartalmazó háromoldalú megállapodás alapján teljesítendő

a) első részletű kártérítési részösszeg (100 millió Ft) forrása a költségvetési rendelet 6. mellékletének 21. sora,

b) a második részletű kártérítési részösszeg (85 millió Ft) forrásának biztosítása érdekében a Képviselő-testület elhatározza költségvetési rendeletének módosítását és 85 millió Ft telekértékesítési bevétel költségvetésébe történő betervezését, egyúttal értékesítésre kijelöli az alábbi kizárólagos tulajdonait képező forgalomképes építési telek ingatlanait:

- Gyár utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan,
- Gyár utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan,

- Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 hrsz-ú ingatlan.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 1) azonnal,
2) a Képviselő-testület soron következő ülése
3) a költségvetési rendelet módosítására a költségvetési rendelet soron
következő módosításával egyidejűleg

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

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

Mellékletek:

1. Háromoldalú megállapodástervezet
2. Jelzálogjog alapításáról szóló megállapodástervezet
3. Föveny Strand épületet érintő ráépítési szerződés
4. Tobruki strandot érintő ráépítési szerződés
5. Felperes által becsatolt ingatlanforgalmi szakvélemény
6. Alperesek által becsatolt ingatlanforgalmi szakvélemény
7. balatonfüzfői 805/31, 805/32, 805/33 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékbecslései

Balatonfüzfő, 2025. május 9.


Szanyi Szilvia
polgármester



MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről az

INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-09-342945, székhely: 2011 Budakalász, Budai út 93., képvis.: Menyhárt-Husztai Andrea Ildikó ügyvezető), mint felperes, a továbbiakban: **Felperes, vagy INGATLANCENTRUM**

másrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., adószám: 15734219-2-19, képviselő: Szanyi Szilvia polgármester), mint alperes a továbbiakban: **Alperes1, vagy ÖNKORMÁNYZAT**

harmadrészről **Fűzfői Vagyongazdálkodási Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 19-09-505211, adószám: 11952121-2-19, székhely: 8184 Balatonfüzfő Szállás utca 8., képviseli: Kálmán András ügyvezető) mint alperes a továbbiakban: **Alperes2, vagy VAGYONKEZELŐ**

- **együttesen: Felek vagy Szerződő Felek** -

között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

- 1) Felek előzményként rögzítik azt, hogy az Ingatlancentrum és a Vagyongazdálkodási Kft. az Önkormányzat jóváhagyásával 2017.08.30-án ráépítési szerződést (továbbiakban: **Szerződés**) kötött, melynek lényegi alapja, hogy Felperes az Önkormányzat tulajdonában és Vagyongazdálkodási vagyongazdálkodásában lévő, e megállapodás megkötésekor balatonfüzfői 300/4 hrsz-ú ingatlanon, természetben Balatonfüzfő, Sirály sétányon lévő strandépületre egy új szintet épít, saját költségén, 2018. május 31. napjáig, kulcsrakészen. A beruházás építési engedély köteles beruházás volt, az engedély szerint a munka leírása: „Az emeleten szolgálati pihenőszobák alakulnak ki galériával és tárolóval”. A szerződés 2. pontja említi, hogy összesen 10 db azonos színvonalú és műszaki tartalmú egység kerül kialakításra, melyből 5 db apartman tulajdonjogát Felperes szerzi meg. A kivitelezett épületrész tekintetében 2018. június 5-én jogerőre emelkedett építési engedély alapján 2019. június 27-i határozatával adta meg végleges jelleggel a használatba vételi engedélyt a Veszprém Megyei Kormányhivatal. Az INGATLANCENTRUM a kivitelezés befejezését és a használatba vételi engedély kézbesítését követően 5 db (a 71-es főút felől nézve az első 5 baloldali apartman) apartmant birtokba vett, saját ingóságaival és tartozékaival berendezett, és azokat a mai napig sajátjaként hasznosítja, az ezekhez tartozó parkolóhelyekkel együtt.

Az INGATLANCENTRUM a használatbavételi engedély kézbesítését követően több ízben kezdeményezte azt, hogy a Szerződés alapján neki járó 5 db apartman tulajdonjogát a VAGYONKEZELŐ adja át, ugyanakkor az ÖNKORMÁNYZAT és a VAGYONKEZELŐ egységes jogi álláspontja szerint az időközbeni jogszabályváltozások, valamint a korábbi önkormányzati vezetés Szerződéssel kapcsolatos hibás döntései, illetve mulasztásai okán az INGATLANCENTRUM tulajdoni igénye a VAGYONKEZELŐVEL szemben nem teljesíthető, ezzel szemben a Felek között elszámolásnak van helye.

- 2) Felek megállapítják azt, hogy a FELPERES különböző jogcímenek 400.000.000,- Ft megfizetése iránt indított pert az ÖNKORMÁNYZAT ellen, mely a **Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024.** szám alatt indult és jelenleg felfüggesztésre került (a

továbbiakban: **Per1**). FELPERES az ÖNKORMÁNYZATTAL szemben egyelőre tulajdoni igényt perben nem érvényesített.

- 3) Felek megállapítják azt is, hogy a FELPERES különböző jogcímenek 240.000.000,- Ft megfizetése iránt indított pert a VAGYONKEZELŐ ellen, mely a **Veszprémi Törvényszék előtt 4.G.40.011/2024.** szám alatt indult és jelenleg szünetel (a továbbiakban: **Per2** – Per1 és Per2 a továbbiakban együttesen: **Perek**). FELPERES a VAGYONKEZELŐVEL szemben egyelőre tulajdoni igényt perben nem érvényesített.
- 4) Felek a jogvita peresítését követően több ízben egyeztettek, majd közöttük megszületett az alábbi egyezség:
- 5) Felek megállapodnak abban, hogy az ÖNKORMÁNYZAT elszámolási kötelezettsége jegyében és keretében megfizet az INGATLANCENTRUM részére mindösszesen 185.000.000,- Ft, azaz egymáshatvanötmillió forint kártérítési összeget kártérítés címén két részletben akként, hogy az első 100.000.000,- Ft azaz egymásmillió forint összeget a jelen megállapodás aláírásának napjától számított 15 napon belül fizeti meg, míg a fennmaradó 85.000.000,- Ft, azaz Nyolcvanötmillió forint összeget legkésőbb 2025. december 31. napjáig azzal, hogy az ÖNKORMÁNYZATOT az előteljesítés joga megilleti. Az INGATLANCENTRUM kijelenti, hogy tulajdoni igényt Alperesekkel szemben nem érvényesít, arról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.
- 6) Felek megállapodnak abban, hogy az INGATLANCENTRUM által használt 5 apartman (a **Szerződés 3.** mellékletében 6.-10. számmal jelölt és az abban lévő ingóságok) és a hozzá tartozó parkolóhelyek birtokát a Felperes a 100.000.000,- Ft összegű kártérítési részösszegnek a Felperes bankszámláján történő jóváírását követő 8 napon belül az ÖNKORMÁNYZAT-ra átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett átruházza. Az INGATLANCENTRUM a fentiek szerinti birtokba adással egyidejűleg átadja az általa hasznosított 5 apartman tekintetében 2025. évre beérkezett foglalások valamennyi releváns adatát is az ÖNKORMÁNYZAT részére.
- 7) Felek megállapodnak abban, hogy az 5) pontban rögzített második kártérítési részösszeg, azaz a 85.000.000,- Ft összegű jelen megállapodáson alapuló és az ÖNKORMÁNYZATOT terhelő fizetési kötelezettség biztosítékeként az ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában álló balatonfűzfői 805/31 hrsz-ú, balatonfűzfői 805/32 hrsz-ú és a balatonfűzfői 805/33 hrsz-ú ingatlanokra a jelen megállapodás megkötésével egyidejűleg jelzálogjogot alapítanak. A jelzálogszerződést az ÖNKORMÁNYZAT jogi képviselője készíti el, a jelzálogjogok bejegyzésének földhivatali költsége Felperest, a majdani zálogjogi törlések földhivatali költsége pedig az ÖNKORMÁNYZAT-ot terheli. Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjogok törlését az ÖNKORMÁNYZAT a dr. Mohos Gábor ügyvédnél az INGATLANCENTRUM által letétbe tett törlési nyilatkozatok alapján kezdeményezheti azt követően, hogy a letéteményes dr. Mohos Gábor ügyvéd részére akár az ÖNKORMÁNYZAT, akár az INGATLANCENTRUM hitelt érdemlően igazolja a 85.000.000,- Ft összegű kártérítési összeg Felperes részére történt megfizetését.
- 8) Felek tudomásul veszik azt, és úgy rendelkeznek, hogy a VAGYONKEZELŐ a könyveiben a **Szerződés** miatt szereplő értéket kivezeti.
- 9) Felek megállapodnak abban is, hogy az INGATLANCENTRUM hozzájárul ahhoz, hogy a jelen pontban meghatározott zálogjoggal terhelt ingatlanokat (805/31, 805/32, és 805/33 hrsz-ek) az ÖNKORMÁNYZAT értékesítse, amely esetben az INGATLANCENTRUM a zálogjog törléséhez haladéktalanul hozzájárul akkor, ha az értékesítésből befolyó teljes

vételárból, a Balatonfüzfő 805/31, 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok árának megfelelő nettó összeg a 85 millió Ft-os követelés erejéig a jelen szerződés alapján az INGATLANCENTRUM-ot megillető követelés részteljesítéseként közvetlenül az INGATLANCENTRUM-hoz folyik be. INGATLANCENTRUM tudomásul veszi azt, hogy a befolyt vételár összegéből a nettó kikiáltási ár feletti vételárrész ÖNKORMÁNYZATOT illeti meg, mely nem az INGATLANCENTRUM-hoz folyik be.

- 10) Felek megállapodnak abban, hogy a Perekben jelen egyezség bírósági jóváhagyását kériik közösen és haladéktalanul azzal, hogy azon per peres felei egymással szemben perköltségigényt nem érvényesítenek, Felperes pedig kéri, hogy a Törvényszék a mérsékelt illetékről rendelkezzen.
- 11) Felek megállapodnak abban, hogy az INGATLANCENTRUM az 1) pontban körülírt Szerződésből eredő valamennyi igényéről végérvényesen lemond arra az esetre, ha a megállapodás 6. pontjában foglalt fizetési kötelezettségét, és a megállapodás 7. pontjában foglalt jelzálog alapítással kapcsolatos kötelezettségét (ingatlan-nyilvántartási feltüntetésre vonatkozó kötelezettségét) az ÖNKORMÁNYZAT teljesítette (a joglemondás hatályát illetve érvényességét nem érinti az ÖNKORMÁNYZAT legfeljebb 60 napot el nem érő fizetési késedelme). A jelen megállapodás aláírásával – arra az esetre, ha az INGATLANCENTRUM által használt 5 apartman, az abban lévő ingóságok és az azokhoz tartozó parkolók birtokba adására a jelen megállapodásban írtak szerint kerül sor – az ÖNKORMÁNYZAT és a VAGYONKEZELŐ is lemond a Felperessel szemben a Perekben, a beszámítási kifogásokban nevesített (hibás teljesítéssel és használatlalt kapcsolatos) igényeikről. A jelen megállapodással Felek kifejezetten megszüntetnek minden az 1) pontban írt Szerződéshez kapcsolódó megállapodást (különös tekintettel a parkolóhasználatra vonatkozó megállapodásukra).
- 12) INGATLANCENTRUM és VAGYONKEZELŐ rögzítik, hogy az 1) pontban körülírt ráépítési szerződéshez hasonló tartalommal egy másik ráépítési szerződést is kötöttek egymással 2018. április 10-én, ami az ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képező balatonfüzfői 1024/24 hrsz-ú Tobruki- strandját érintő beruházásról rendelkezett és amely szerződés alapján az INGATLANCENTRUM a kivitelezési munkákat a szerződésben meghatározott befejezési határidőre, sőt a jelen megállapodás megkötéséig meg sem kezdte. Ezen szerződés tekintetében Felek – a jelen megállapodás keretében – megállapodnak abban, hogy azt a Felek közös megegyezéssel megszüntetik kijelentve azt, hogy ezen szerződés tekintetében egymással szemben követelésük nincs, illet egymással szemben semmilyen jogcímen a jövőben sem érvényesítenek, esetleges követeléseikről kölcsönösen lemondanak.
- 13) E megállapodás megkötéséhez ÖNKORMÁNYZAT részéről annak Képviselő-testülete ____/2025. (. .) képviselő-testületi határozatával járult hozzá.
- 14) Felek azt is rögzítik, hogy Felek mindegyike saját jogi képviselőjével járt el, mindegyik Fél viseli a jelen megállapodás létrehozatalával kapcsolatos költségeket.

Jelen megállapodást Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Balatonfűzfő, 2025. május ...

INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft.

felperes

képv.:

Menyhárt-Husztai Andrea Ildikó

ügyvezető

Felperes tekintetében a jelen megállapodást ellenjegyzem:

Dr. Pfeiffer Tamás

ügyvéd

Balatonfűzfő, 2025. május ...

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

alperes

képv.: Szanyi Szilvia

polgármester

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.

alperes

képv.: Kálmán András

ügyvezető

**Alperes1 tekintetében a jelen
megállapodást ellenjegyzem:**

Dr. Mohos Gábor

ügyvéd

Balatonfűzfő, 2025. május ...

**Alperes2 tekintetében a jelen
megállapodást ellenjegyzem:**

Dr. Szenthe Zsolt

ügyvéd

Balatonfűzfő, 2025. május ...

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

***Flieghné Rimai Merita
gazdasági vezető***

***Veingartner Adrienn
pénzügyi előadó***

JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: INGATLANCENTRUM 2007 Kft., székhely: 2011 Budakalász, Budai út 93., nyilvántartó hatóság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróság, Cg.: 01-09-342945, adószám: 14013438-2-41, statisztikai számjel: 14013438-5510-113-01, képviseletében eljár: Menyhárt-Husztai Andrea Ildikó ügyvezető), mint **jelzálogjogosult** (a továbbiakban: jelzálogjogosult)

másrészről

Balatonfüzfő Város Önkormányzata (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., PIR: 734213, államháztartási egyedi azonosító: 743792, adószám: 15734219-2-19, statisztikai számjel: 15734219-8411-321-19, képviseletében eljár: Szanyi Szilvia polgármester), mint **jelzálogkötelezett** (a továbbiakban: jelzálogkötelezett) között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

Előzmény

Felek rögzítik, hogy jelzálogjogosult, mint felperes, valamint a jelzálogkötelezett, mint alperes között jogalap nélküli gazdagodás megállapítása iránt indított a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024. számon peres eljárás van folyamatban. Továbbá jelzálogjogosult, mint felperes a jelzálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló Fűzfői Vagyonkezelő Kft. alperessel szemben szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított a Veszprémi Törvényszék előtt 4.G.40011/2024. számon nyilvántartott peres eljárást.

Peres felek a jogvita rendezése érdekében 2025. ... napján háromoldalú egyezségi megállapodást kötöttek, amelyben jelzálogkötelezett kötelezettséget vállalt arra, hogy jelzálogjogosult részére megfizet összesen 185.000.000,- Ft-ot, azaz száznyolcvanötmillió forintot. Ezen összegből jelzálogkötelezett 100.000.000,- Ft, azaz százmillió forintot a megállapodás aláírásával egyidejűleg megfizetett jelzálogjogosult részére, míg a fennmaradó 85.000.000,- Ft, azaz nyolcvanötmillió forint legkésőbb 2025. december 31. napjáig esedékes.

1.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Előzményekben rögzített 85.000.000,- Ft, azaz nyolcvanötmillió forint összeg biztosítékként egyetemleges jelzálogjogot alapítanak jelzálogjogosult javára a jelzálogkötelezett 3.) pontban megjelölt ingatlanaira.

2.) Jelzálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy az **INGATLANCENTRUM 2007 Kft. jelzálogjogosult javára 85.000.000,- Ft, azaz nyolcvanötmillió forint összeg erejéig egyetemleges jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a jelzálogkötelezett 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi ingatlanokra:**

INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
jelzálogjogosult
képv.: Menyhárt – Husztai Andrea

Ildikó ügyvezető

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
jelzálogkötelezett
képv.: Szanyi Szilvia
polgármester

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

- **Balatonfüzfő belterület 805/31 hrsz-ú ingatlanra**
- **Balatonfüzfő belterület 805/32 hrsz-ú ingatlanra**
- **Balatonfüzfő belterület 805/33 hrsz-ú ingatlanra**

3.) Jelzálogjogosult kijelenti, hogy a zálogjoga alapján akkor érvényesít követelést, ha a jelzálogkötelezett a háromoldalú egyezségi megállapodás alapján fennálló fizetési kötelezettségét határidőre nem, vagy nem teljes összegben teljesíti.

4.) A jelzálogkötelezett köteles gondoskodni a zálogtárgyak állagának és értékének megőrzéséről, valamint a jelzálogjogosultat tájékoztatni minden olyan lényeges körülményről, amely a zálogtárgyak értékét vagy értékesíthetőségét befolyásolhatja.

5.) A jelzálogkötelezett a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában köteles a jelzálogjogosultat előzetesen tájékoztatni, amennyiben az ingatlanokat megterhelteni vagy elidegeníteni szándékozza.

6.) Jelzálogkötelezett az ingatlanokra vonatkozó, jelzálogjogosult jelzálogjogának törléséhez hozzájáruló nyilatkozata 5 (öt) eredeti aláírt példányát jelen jelzálogjog alapításáról szóló szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Dr. Mohos Ügyvédi Irodánál (8200 Veszprém, Rózsa u. 22, ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181).

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a törlési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes elszámolási összeg megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően 5 napon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes elszámolási összeg a jelen jelzálogjog alapításáról szóló szerződésben foglaltak szerint a jelzálogjogosult részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott törlési engedély kiadása nem tagadható meg.

Dr. Mohos Gábor ügyvéd a törlési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét a jelzálogjogot alapító szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi.

7.) Jelzálogjogosult kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdálkodó szervezet, jelzálogkötelezett kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester jelen jelzálogjogot alapító szerződés aláírására Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik. Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás, vagy kizárás alá nem esik.

8.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült költségeket jelzálogjogosult viseli.

9.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ szám: 36078181) jelen jogügylet lebonyolításával és az ingatlanügyi eljárásban való képviseletük ellátásával, mely meghatalmazást és megbízást eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad. Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, miszerint jelen szerződés

tényelődásaikat és nyilatkozataikat teljeskörűen tartalmazza, ezért jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszersztól vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

11.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg őket, illetve a képviselőjükben eljáró személyt okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványaikról, lakcímkártyáikról és adókártyáikról másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

12.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt átolvasás és értelmezés után írták alá.

Balatonfűzfő, 2025 ...

INGATLANCENTRUM 2007
Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt
Felelősségű Társaság
 jelzálogjogosult
 képv.: Menyhárt – Huszti Andrea, ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata
jelzálogkötelezett
 képv.: Szanyi Szilvia, polgármester

Jelen jelzálogjog alapításáról szóló
 szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
 Balatonfűzfőn, 2025. ... napján:

dr. Mohos Gábor
 ügyvéd
 KASZ: 36078181

Fel. sz.: 27-4/2017

Év		Nap	
2017	11	08	nap
Aláírás			

02631/2017.

RÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. (székhely: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1., adószám: 11952121-2-19, KSH szám: 11952121-3600-113-19, képviseli: Nemes Károly ügyvezető), mint vagyongazdálkodó – továbbiakban: **Vagyongazdálkodó** –, másrésztől **INGATLANCENTRUM 2007 Kft.** (székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth u. 1-9., cégjegyzékszám: 14-09-307454, adószám: 14013438-2-14, KSH szám: 14013438-6810-113-14, képviseli: Kovács József ügyvezető), mint ráépítő – továbbiakban: **Ráépítő** – között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonfűzfő belterület 300 hrsz. alatt felvett, kivett közterület és strandfürdő és étterem és üzlet és strandépület megjelölésű, természetben 8175 Balatonfűzfő, Sirály sétány „felülvizsgálat alatt” szám alatti 2 ha 9684 m² alapterületű ingatlan** (továbbiakban: az **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelen ráépítési szerződés 1. számú mellékletét képező tulajdoni lap szerinti vezetékJogok terhelik. Felek rögzítik, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő Testülete 2017. június 20. napján tartott testületi ülésen meghozott 146/2017. (06.20.) Kt. számú határozatával és 2017. július 26. napján tartott testületi ülésen meghozott 164/2017 (07.26) Kt. számú határozatával (továbbiakban: képviselő testületi határozatok) döntött arról, hogy jelen okiratban foglaltak szerint ráépítési jogot ad a **Vagyongazdálkodó** részére, aki azt jogosult biztosítani a képviselő testületi határozatok szerint a Ráépítőnek és vele saját hatáskörben szerződni. Ráépítő nyilatkozik, hogy a képviselő testületi határozatokat megismerte és azokat minden tekintetben elfogadja magára nézve kötelezőnek.
2. Felek megállapodnak, hogy Ráépítő a **Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatala VE-03D/EH/00471-18/2017. ügyiratszámú határozata**, mint építési engedély és a határozat alapjául szolgáló engedélyezési tervek alapján az Ingatlanon meglévő strandépületre egy új szintet épít saját költségén 2018. május 31. napjáig kulcsrakészen, jelen ráépítési szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki leírás szerint I. osztályú minőségben (továbbiakban: **Beruházás**). Felek rögzítik, hogy az építési engedély szerinti építési munkák leírása: „Az emeleten szolgálati pihenőszobák alakulnak ki galériával és tárolóval. A két külső lépcső tetővel kerül lefedésre. A K1 jelű kereskedelmi egység és a főépület közé pergóla pihenő, fogyasztótér alakul ki.” A ráépítés során Ráépítő biztosítani köteles a jelenlegi tetőfelületen elhelyezett napkollektoroknak az emeletráépítéssel megvalósuló tetőfelületre való áthelyezését az engedélyezett terven megjelölt helyekre. A Ráépítő köteles biztosítani továbbá minden olyan kötelezettséget, melyek a használatba vétel engedélyezését nem hátráltatják és/vagy nem zárják ki. A kialakításra kerülő 10 db egységet azonos műszaki és esztétikai színvonalon köteles a Ráépítő megvalósítani.

Nemes Károly
Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.
vagyongazdálkodó

képv.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

Kovács József
INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő

képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:

Marton Béla
Marton Béla polgármester

Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-09-505211



3. Felek megállapodnak, hogy a Vagyongkezelő a munkaterületet 2017.szeptember 15. napjáig köteles a Ráépítőnek átadni.
4. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő a Beruházást saját költségén, saját forrásból végzi. A Beruházás megvalósításával és használatba vételi engedélyének megszerzésével összefüggésben bármilyen jogcímen felmerült költségek kizárólag a Ráépítőt terhelik. A Vagyongkezelőt semmiféle kiadás, anyagi jellegű kötelezettség nem terheli a Beruházás megvalósítása és a hatósági eljárások során. A Vagyongkezelőt kizárólag a hatósági eljárásokban előírt nyilatkozattételi kötelezettség terheli, mint vagyongkezelőt, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy Balatonfüzfő Város Önkormányzatától az esetlegesen szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat beszerzi.
5. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanon megvalósításra kerülő beruházás a beépítéssel a Vagyongkezelő tulajdonjogába megy át minden további jogcselekmény és ellenérték fizetési kötelezettség nélkül, kivéve jelen ráépítési szerződés 3. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt 5. azaz 5t (az építési engedélyben 6. – 10. számmal jelölt) apartman tulajdonjogát, amelyet a Ráépítő szerez meg a jogerős használatbavételi engedély kiadásával és ezen 5. azaz 5t apartman önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével. Felek megállapodnak, hogy a Beruházás megvalósításával, illetve a Ráépítő tulajdonjogszerzésével kapcsolatos összes esetleges közteher (ÁFA, illeték) viselési kötelezettség a Ráépítőt terheli, amelyet a Ráépítő köteles az esedékességi határidőn belül megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a Vagyongkezelő által a Ráépítőnek biztosított ráépítési jognak, valamint a Vagyongkezelő tulajdonába kerülő 5. azaz 5t darab apartman tulajdonjogának értékét egyezően 24.250.000 Ft + ÁFA. azaz Huszonnégy millió-kettőszázötvenezer forint + ÁFA összegben állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy a ráépítési jog és a Vagyongkezelő tulajdonába kerülő 5. azaz 5t apartman ellenértéke egyidejűleg esedékes, azaz kerül a felek által számlázásra a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napján. Felek jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén a másikkal szemben fennálló tartozásba követelésüket beszámítják, így tényleges fizetési kötelezettség a feleket nem terheli.
6. Felek rögzítik, hogy a Vagyongkezelő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény szerint ajánlatkérő, a jelen szerződés alapján megvalósuló beruházás pedig a Kbt. szerint építési beruházásnak minősül. A Felek visszerthes szerződést kötnek, az építési beruházás ellenértéke a ráépítési jog biztosítása. A Vagyongkezelő tulajdonába kerülő 5. azaz 5t apartman ellenértéke (ideértve a jelen szerződésben foglalt, a Ráépítőt terhelő és az 5. azaz 5t apartmanra jutó összes költséget is), nettó 24.250.000 Ft, amely nem éri el a vonatkozó közbeszerzési értékhatárt. Erre tekintettel a Vagyongkezelő nem köteles közbeszerzési eljárást lefolytatni.

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

Püzfői Vagyongkezelő Kft. IngatlanCentrum 2007 Kft.
vagyongkezelő 8184 Balatonfüzfő Nike körút 1. ráépítő
képv.: Nemes Károly ügyvezető Adószám: 14032121-2-19 képv.: Kovács József ügyvezető
Cg: 19-09-505211

Balatonfüzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:



Marton Béla polgármester

[Handwritten signature]

Marton Béla polgármester

13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
Felek megállapodnak, hogy jogvitájuk esetére a per tárgyának értékétől függően alávetik magukat a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Felek jelen szerződést közösen értelmezve, mint akaratukkal mindenben megegyező, elolvasás után saját kezűleg írják alá, a szerződésből egy példányt átvettek.

Veszprém, 2017. augusztus 3. napján.

Károly

Veszprém 2017. augusztus 2. napján.

Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.

8184 Balatonfűzfő, Nike-lábrár 1.

Adószám: 11952121-2-19

Cg: 19-09-505211

INGATLANCESTRUM 2007 KFT.

7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.

Adószám: 14013438-2-14

Károly

Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
vagyongazdálkodó

képv.: Nemes Károly ügyvezető

József
INGATLANCESTRUM 2007 Kft.

ráépítő

képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta,
Balatonfűzfőn, 2017. augusztus 2. napján:

Marton Béla

Marton Béla polgármester



Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Veszprémben, 2017. augusztus 3. napján dr.
Szigeti Balázs ügyvéd:



RÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. (székhely: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1., adószám: 11952121-2-19, KSH szám: 11952121-3600-113-19, képviseli: Nemes Károly ügyvezető), mint vagyongazdálkodó – továbbiakban: **Vagyongazdálkodó** –, másrészről **INGATLANCENTRUM 2007 Kft.** (székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth u. 1-9., cégjegyzékszám: 14-09-307454, adószám: 14013438-2-14, KSH szám: 14013438-6810-113-14, képviseli: Kovács József ügyvezető), mint ráépítő – továbbiakban: **Ráépítő** – között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonfűzfő belterület 1024/24 hrsz.** alatt felvett, kivett strandfürdő és strandépület megjelölésű, természetben 8175 Balatonfűzfő, Tobruk városrészen található 8884 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: az **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelen ráépítési szerződés 1. számú mellékletét képező tulajdoni lap szerinti vezetékgigok terhelik. Felek rögzítik, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő Testülete 2018. február 20. napján tartott testületi ülésen meghozott 24/2018. (02.20.) Kt. számú határozatával és 2018. március 20. napján tartott testületi ülésen meghozott 51/2018. (03.20.) Kt. számú határozatával (továbbiakban: képviselő testületi határozatok) döntött arról, hogy jelen okiratban foglaltak szerint ráépítési jogot ad a Vagyongazdálkodó részére, aki azt jogosult biztosítani a képviselő testületi határozatok szerint a Ráépítőnek és vele saját hatáskörben szerződni. Ráépítő nyilatkozik, hogy a képviselő testületi határozatokat megismerte és azokat minden tekintetben elfogadja magára nézve kötelezőnek.
2. Felek megállapodnak, hogy Ráépítő köteles a szerkezet saját hatáskörű meghatározása alapján az engedélyezési tervek elkészítésére, melynek során biztosítani köteles a ma elvárható korszerű igény szintet, valamennyi apartman azonos műszaki, tartalmi és esztétikai színvonalú kialakítását. Egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon meglévő kiszolgáló épületekre a jogerős építési engedély 2018. augusztus 31-ig történő megléte esetén és az abban előírtakkal egyezően egy új szintet épít saját költségén 2019. május 31. napjáig kulcsrakészen, I. osztályú minőségben (továbbiakban: Beruházás). Felek rögzítik, hogy a Ráépítő köteles biztosítani továbbá minden olyan kötelezettséget, melyek a használatba vétel engedélyezését nem hátráltatják és/vagy nem zárják ki.
3. Felek megállapodnak, hogy a Vagyongazdálkodó a munkaterületet 2018. szeptember 01. napjáig köteles a Ráépítőnek átadni.

Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952121-2-19
Cg: 19-09-593211

Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.
vagyongazdálkodó
képv.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:


Marton Béla polgármester



4. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő a Beruházást saját költségén, saját forrásból végzi. A Beruházás megvalósításával és használatba vételi engedélyének megszerzésével összefüggésben bármilyen jogcímen felmerült költségek kizárólag a Ráépítőt terhelik. Az Önkormányzatot és a Vagyongkezelőt semmiféle kiadás, anyagi jellegű kötelezettség nem terheli a Beruházás megvalósítása és a hatósági eljárások során. A Vagyongkezelőt kizárólag a hatósági eljárásokban előírt nyilatkozattételi kötelezettség terheli, mint vagyongkezelőt, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy Balatonfüzfő Város Önkormányzatától az esetlegesen szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat biztosítja.
5. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanon megvalósításra kerülő beruházás a beépítéssel a Vagyongkezelő tulajdonjogába megy át minden további jogcselekmény és ellenérték fizetési kötelezettség nélkül, kivéve jelen ráépítési szerződés későbbi mellékletét képező, annak elkészülésekor csatolásra kerülő engedélyezési tervek szerinti alaprajzon meghatározandó, várhatóan 3, azaz három db D-i fekvésű apartman tulajdonjogát, amelyet a Ráépítő szerez meg a jogerős használatbavételi engedély kiadásával és ezen 3 db apartman önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével. Felek megállapodnak, hogy a Beruházás megvalósításával, illetve a Ráépítő tulajdonjogszerzésével kapcsolatos összes közteher (ÁFA, illeték, stb.) és egyéb műszaki, jogi munkarészek (társasház alapító okirat, esetleg energia-bővítés, TV, WiFi, stb.) viselési kötelezettség a Ráépítőt terheli, amelyet a Ráépítő köteles az esedékességi határidőn belül megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a Vagyongkezelő által a Ráépítőnek biztosított ráépítési jognak, valamint a Vagyongkezelő tulajdonába kerülő 3, azaz három darab apartman tulajdonjogának értékét egyezően 18.000.000.-Ft + ÁFA, azaz Tizennyolcmillió forint + ÁFA összegben állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy a ráépítési jog és a Vagyongkezelő tulajdonába kerülő 3, azaz három apartman ellenértékének elszámolása egyidejűleg esedékes, azaz kerül a felek által számlázásra a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napján. Felek jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén a másikkal szemben fennálló tartozásba követelésüket beszámítják, így tényleges fizetési kötelezettség a feleket nem terheli.
6. Felek rögzítik, hogy a Vagyongkezelő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény szerint ajánlatkérő, a jelen szerződés alapján megvalósuló beruházás pedig a Kbt. szerint építési beruházásnak minősül. A Felek visszatérő szerződést kötnek, az építési beruházás ellenértéke a ráépítési jog biztosítása. A Vagyongkezelő tulajdonába kerülő 3, azaz három apartman ellenértéke (ideértve a jelen szerződésben foglalt, a Ráépítőt terhelő és a 3, azaz három apartmanra jutó összes költséget is), nettó 18.000.000.- Ft, amely nem éri el a vonatkozó közbeszerzési értékhatárt. Ezzel tekintettel Vagyongkezelőt nem terheli közbeszerzési eljárás lefolytatásának kötelezettsége.

Füzfő V. ...
8124 ...
Adószám: 119521212-19
Cg.: 19-09-505211

.....
Füzfői Vagyongkezelő Kft.
vagyongkezelő
képv.: Nemes Károly ügyvezető

.....
INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfüzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:

.....
Marton Béla polgármester

.....

7. Felek megállapodnak, hogy jelen ráépítési szerződés 2. pontjában foglalt teljesítési határidő a Beruházás használatba vételére vonatkozik. A Ráépítő 2019. május 31. napjáig köteles a Beruházás jogerős használatbavételi engedélyét beszerezni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Ráépítő akár a műszaki átadás-átvételt, akár a használatbavételi engedély beszerzésére vonatkozó határidővel késedelembe esik (vis major eseteit kivéve), úgy a késedelme idejére napi 5.000 Ft, azaz Ötezer forint összegű késedelmi kötbért köteles a Vagyonkezelőnek megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadásáig a Ráépítő tulajdonosi szerkezetében a Vagyonkezelő írásbeli hozzájárulása nélkül változás nem állhat be, továbbá a Ráépítő nem jogosult a ráépítési jogot harmadik személyre átruházni.
8. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő által jelen ráépítési szerződés alapján megszerzésre kerülő 3, azaz három apartman közüzemi (víz, gáz, elektromos energia) ellátását saját mérővel köteles a Ráépítő ellátni és a szükséges közszolgáltatási szerződéseket a szolgáltatóval megkötöni. A kiépített, földszinten meglévő közmű pontokra egyeztetés után csatlakozhat Ráépítő.
9. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő saját költségén viseli a Beruházás megvalósulásával összefüggésben jogszabály által előírt szakhatósági, hatósági, ingatlan-nyilvántartási állapot megvalósulásával kapcsolatos összes költséget
10. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő 2019. május 31. napjáig a Beruházás megvalósításával az Ingatlanon, így a strand területén, az épületekben, valamint a zöldben okozott károkat saját költségén helyreállítja.
11. Felek megállapodnak, hogy a Beruházásra kiadásra kerülő jogerős használatbavételi engedély kiadását követő 90 napon belül a Vagyonkezelő a Ráépítő tulajdonába kerülő 3, azaz három apartman önálló, külön tulajdonú ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését elintézi, amelyhez társasház alapítás szükséges, így az ezzel kapcsolatos költségeket a Ráépítő köteles viselni.
12. Jelen szerződést készítette és szerkesztette a Vagyonkezelő megbízásából, de Ráépítő költségviselése mellett dr. Szigeti Balázs (8200 Veszprém, Budapest út 13.) ügyvéd. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos jogszabályokról ügyintéző ügyvédtől megfelelő kioktatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kérik. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi okmányaikról másolatot készítsen és személyes adataikat jelen jogüggyellett összefüggésben kezelje. Ráépítő tudomásul veszi, hogy dr. Szigeti Balázs ügyvéd jelen szerződés megkötése során a Vagyonkezelőt képviselte. Ráépítő kijelenti, hogy jelen ráépítési szerződés megkötése során jogi képviseletét dr. Tímár László (Budapest, Bérc u.4/A.) ügyvéd látta

Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
8184 Balatonfüzfő, Nőke u. 23.
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-08-505211

Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
vagyonkezelő
képv.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCESTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

INGATLANCESTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfüzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:


Marton Béla polgármester



13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. Felek megállapodnak, hogy jogvitájuk esetére a per tárgyának értékétől függően alávetik magukat a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Felek jelen szerződést közösen értelmezve, mint akarattal mindenben megegyező, elolvasás után saját kezűleg írták alá, a szerződésből egy példányt átvettek.

Veszprém, 2018. április hó 10. napján.

Veszprém 2018. április hó 10 napján.

Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952122-19
Cg: 19-09-05241
Fűzfői V

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
 vagyonkezelő
 képvis.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfüzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta,
Balatonfüzfőn, 2018. április hó AC napján:

Marton Béla polgármester

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Veszprémben, 2018. április hó 17. napján
dr. Szigeti Balázs ügyvéd;



Berecz Tamás

Igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakértő

(nyilv.t. szám: 009353)

okl. építőipari igazságügyi szakmérnök

ingatlanvagyon-értékelő

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY – KIEGÉSZÍTÉS

8175 Balatonfűzfő, Balatoni krt. 88. szám alatti

300/4 helyrajzi számú ingatlant érintő

Pfelfer és Endl Ügyvédi Iroda által képviselt

INGATLANCENTRUM 2007 Kft. ráépítési szerződése Iránt Indult ügyében



Hivatkozási szám: 11074/N/61/2023/5.

Kirendelő: Dr. Kliment Attila Géza Közjegyzői Irodája
1092 Budapest, Kinizsi u. 21-25. B lh. I. 4.

Készítette: **Berecz Tamás**
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
(nyilv.t. szám: 009353)
okl. építőipari igazságügyi szakmérnök
ingatlanvagyon-értékelő

Varga András
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértőjelölt
okl. építészmérnök
közreműködésével

Szentendre, 2023. július 20.

1. A KIEGÉSZÍTÉS TÁRGYA

1.1. Pfeifer és Endl Ügyvédi Iroda által kért kiegészítés

A Balatonfűzfő, belterület 300/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8175 Balatonfűzfő, Balatoni krt. 88. szám alatt található, 1/1 arányban Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlan (Ingatlan) kapcsán 11074/N/61/2023/5. hivatkozási szám alatt készített szakvélemény kapcsán a tényállás pontosabb tisztázása érdekében az eljárást kezdeményező ügyvédi iroda az alábbi kiegészítő kérdéseket tette fel.

1. milyen értéket képvisel az Ingatlan jelenlegi értéken, a Kérelmező (Kérelmező) általi ráépítés (beruházás) nélkül,
 2. milyen értéket képvisel ténylegesen az Ingatlan jelenleg, figyelembe véve a Kérelmező (Kérelmező) általi ráépítést (beruházást) is,
 3. jogilag rendezett körülmények mellett (társasházi formában) milyen értéket képviselne a Kérelmező (Kérelmező) általi ráépítés (beruházás)
- azzal, hogy jelen kiegészítés kizárólag a fenti kérdések tekintetében tér el a 2023. június 27-i szakvéleménytől.

A használatbavétel időpontjára (2019. június 27.) vonatkozóan nem állt rendelkezésre olyan dokumentáció, mely alapján feltételezhető lett volna az apartmanok eltérő műszaki tartalma és állapota, a 2023. júniusi helyszíni szemlén tapasztalt állapotok ezen kiegészítésben figyelembe vehetőek. Az önkormányzati és kérelmezői apartmanok közötti főbb műszaki eltérések:

- az önkormányzati apartmanok esetében általánosan olcsóbb anyagválasztás,
- az önkormányzati apartmanok esetében nem készült külön zuhanyzó a galériaszintre,
- az önkormányzati apartmanok padozata tisztázatlan műszaki hibából fakadóan tartósan ázott, ami gombásodáshoz vezetett.

Ez utóbbi hiba miatt az önkormányzati apartmanokban a padozat cseréje elindult, de még 3 apartman esetében hátravan.

Fontos megjegyezni, hogy a ráépítés jogi helyzetének rendezése nem felel meg a jelenlegi állapotnak, csupán feltételezés. Ezen feltételezés jogi megalapozottságának megítélése nem képezi – nem képezheti – az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő feladatát. Emiatt a jogi rendezettség feltételezése egy speciális feltételezés, amely mellett a megállapított érték „piaci érték speciális feltételezéssel.”

1.2. Alkalmazott értékforma

A hazai jogi szabályozásban az ingatlanok értékével kapcsolatban a „forgalmi érték” mellett a „piaci érték” kifejezés is gyakran szerepel. Például az Illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) a „forgalmi érték” meghatározást használja, a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben „piaci érték” szerepel, míg az önkormányzati vagyonkataszterről szóló 147/1992 (XI. 6). sz. kormányrendeletben vagylagosan kerül említésre a két kifejezés. Az szakvéleményben a „forgalmi érték” és a „piaci érték” azonos értékformaként alkalmazott a magyar piaci és jogi gyakorlatnak megfelelően.

Az „Európai Értékelési Szabványok – 2020” kiadvány (kibocsátó: TEGOVA – The European Group of Valuers' Associations) EVS-1 pontjában foglaltak szerint a piaci érték definíciója a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között független tranzakció keretében, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően cselekedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna.”

Az EVS meghatározása szerint a speciális feltételezés a következő:

„Olyan feltételezés, amely körülményei különböznek az értékelés fordulónapján fennálló valós tényektől.”

Az EVS-1 4.10 szerint:

„Az értékbecslő a feladat elvégzése során alkalmazott feltételezésektől eltérően – általában utasításra – élhet olyan speciális feltételezéssel is, hogy bizonyos tények és körülmények eltérnek az értékelés időpontjában igazolható valós állapottól. Ennek eredménye piaci érték speciális feltételezéssel.”

2. A RÁÉPÍTETT INGATLANRÉSZ JELENLEGI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

2.1. A ráépített ingatlanrész hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (telekérték hányaddal együtt)

Az apartmanok (szálláshelyek) feltételezéseit 2023-as kereskedelmi ingatlanpiaci riportok és a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége Trendriportjai alapján becsültem.

Szálláshely

Apartmanok száma	10 db
Szezon hossza	180 nap
Elérhető apartmanszám	1800 db
Apartman hosszútávú szezonális kihasználtság	80,0%
Apartman hosszútávú éves kihasználtság	39,5%
Vendégéjszaka	1 440 éj/év
Apartman átlagár	23 000 Ft/éj
Apartman bevétel	33 120 000 Ft/év
RevPAR	18 400 Ft/db/éj
Közmű költségek	1 656 000 Ft/év
Takarítás	3 600 000 Ft/év
Karbantartás	1 656 000 Ft/év
Felújítási keret	1 656 000 Ft/év
Üzemeltetési költségek	8 568 000 Ft/év
Becsült bruttó működési eredmény (GOP)	24 552 000 Ft/év
GOP / bevétel arány	74,1%
Hozamelvárás	8,0%
Piaci Érték	306 900 000 Ft
Piaci Érték kerekítve	306 900 000 Ft

2.2. A ráépített ingatlanrész hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke jogi rendezettség feltételezése mellett (társasház alapítása esetén, telekérték hányaddal együtt)

Az apartmanok (szálláshelyek) feltételezéseit 2023-as kereskedelmi ingatlanpiaci riportok és a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége Trendriportjai alapján becsültem.

Mivel a rövidtávú bérbeadásra is alkalmas társasházi lakások hozamelvárása jellemzően a szállodáknál alacsonyabb, ezért ebben az esetben alacsonyabb hozamrátát alkalmaztam.

Adatok

Apartmanok száma	10 db
Szezon hossza	365 nap
Felvető apartmanszám	3650 db
Apartman hosszútávú szezonális kihasználtság	50,0%
Apartman hosszútávú éves kihasználtság	50,0%
Vendégéjszaka	1 825 éj/év
Apartman átlagár	19 000 Ft/éj
Apartman bevétel	34 675 000 Ft/év
RevPAR	9 500 Ft/db/éj
Közmű költségek	1 733 750 Ft/év
Takarítás	4 562 500 Ft/év
Karbantartás	1 733 750 Ft/év
Felújítási keret	1 733 750 Ft/év
Üzemeltetési költségek	9 763 750 Ft/év
Becsült bruttó működési eredmény (GOP)	24 911 250 Ft/év
GOP / bevétel arány	71,8%
Hozamelvárás	6,0%
Piaci Érték	415 187 500 Ft
Piaci Érték kerekítve	415 200 000 Ft

2.3. A ráépített ingatlanrész költség alapuló módszerrel meghatározott értéke (telekérték hányad nélkül)

Épület/Helyiségcsoport megnevezése	nettó terület (m ²)	Nettó pótlási költség	avulások*			Épület/helyiségcsoport értéke (Ft)
			a.	b.	c.	
strandépület emeleti része jobb oldal (apartman 2 szint +terasz 50%)	169 m ²	700 000 Ft/m ²	10%	5%	10%	91 200 000 Ft
strandépület emeleti része bal oldal (apartman 2 szint +terasz 50%)	169 m ²	850 000 Ft/m ²	0%	5%	10%	123 000 000 Ft
Építmény(ek) értéke						214 200 000 Ft
a) fizikai romlás b) funkcionális avulás c) környezeti avulás						

A költség alapú számítás esetében nem vettem figyelembe az apartmanokhoz tartozó közlekedőterületet, mivel az csak az apartmanok megközelítését segíti, külön értékesíthető területet nem jelent.

A számítás során figyelembe vettem a helyszíni szemle tapasztalatok alapján az alábbiakat:

- az önkormányzati apartmanok esetében általánosan olcsóbb anyagválasztás,
- az önkormányzati apartmanok esetében nem készült külön zuhanyzó a galériaszintre,
- az önkormányzati apartmanok padozata tisztázatlan műszaki hibából fakadóan tartósan ázott, ami gombásodáshoz vezetett.

Ez utóbbi hiba miatt az önkormányzati apartmanokban a padozat cseréje elindult, de még 3 apartman esetében hátravan.

2.4. A ráépített ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott értéke (telekérték hányaddal együtt) önkormányzati apartmanokra vonatkozóan

Ingatlan	Értékelt ingatlan Balatonfűzfő Balatoni krt. 88.	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1 Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	2 Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	3 Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.
Lakás területe:*	32 m ²	56 m ²	56 m ²	34 m ²
Tranzakciós / Kínálati ára (ÁFA nélkül):		97 000 000 Ft	120 000 000 Ft	29 292 760 Ft
Adat forrása/Ár korr.:		T – 2022	T – 2022	K – 2019
Fajlagos egységár:		1 732 100 Ft/m ²	2 142 900 Ft/m ²	861 600 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció:		-5%	-5%	90%
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő lakásméret	32 m ²	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	Balatoni krt., közvetlen vízpart	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Alaprajzi elrendezés	OTÉK lakás követelménynek nem megfelelő	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Műszaki állapot	újszerű.	újszerű -10%	újszerű -10%	újszerű -10%
Hasznosíthatóság (funkció)	szállás	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Hasznosíthatóság (szezonalitás)	elektromos radiátor	lakás -10%	lakás -10%	lakás -10%
Jogi helyzet	osztatlan közös	albetét 1/1 -20%	albetét 1/1 -20%	albetét 1/1 -20%
Korrigált egységár:		905 022 Ft/m ²	1 109 665 Ft/m ²	900 372 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		975 020 Ft/m ²		
Becsült piaci érték 1 Jellemző egységre (32 m ²):		31 200 000 Ft		
Becsült piaci érték önkormányzati apartmanokra (169 m ²):		165 100 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 56 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2022-es tranzakciós adat)
2. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 56 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2022-es tranzakciós adat)
3. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 34 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2019-es tranzakciós adat)

2.5. A ráépített ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott értéke (telekérték hányaddal együtt) kérelmezői apartmanokra vonatkozóan

Ingatlan	Értékelt Ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Balatonfűzfő Balatoni krt. 88.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.
Lakás területe:*	32 m ²	56 m ²	56 m ²	34 m ²
Tranzakciós / Kínálati ára (ÁFA nélkül):		97 000 000 Ft	120 000 000 Ft	29 292 760 Ft
Adat forrása/Ár korr.:		T – 2022	T – 2022	K – 2019
Fajlagos egységár:		1 732 100 Ft/m ²	2 142 900 Ft/m ²	861 600 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció:		-5%	-5%	90%
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő lakásméret	32 m ²	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	Balatoni krt., közvetlen vízpart	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Alaprajzi elrendezés	OTÉK lakás követelménynek nem megfelelő	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Műszaki állapot	újszerű.	újszerű 0%	újszerű 0%	újszerű 0%
Hasznosíthatóság (funkció)	szállás	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Hasznosíthatóság (szezonalitás)	elektromos radiátor	lakás -10%	lakás -10%	lakás -10%
Jogi helyzet	osztatlan közös	albetét 1/1 -20%	albetét 1/1 -20%	albetét 1/1 -20%
Korrigált egységár:		1 069 572 Ft/m ²	1 323 241 Ft/m ²	1 064 076 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		1 152 296 Ft/m ²		
Becsült piaci érték 1 jellemző egységre (32 m ²):		36 900 000 Ft		
Becsült piaci érték ráépítésre (kérelmezői apartmanokra, 169 m ²):		195 100 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 56 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2022-es tranzakciós adat)
2. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 56 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2022-es tranzakciós adat)
3. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 34 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2019-es tranzakciós adat)

2.6. A ráépített ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott értéke jogi rendezettség feltételezése mellett (társasház alapítása esetén, telekérték hányaddal együtt) önkormányzati apartmanokra vonatkozóan

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Balatonfűzfő Balatoni krt. 88.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.
Lakás területe:*	32 m ²	56 m ²	56 m ²	34 m ²
Tranzakciós / Kínálati ára (ÁFA nélkül):		97 000 000 Ft	120 000 000 Ft	29 292 760 Ft
Adat forrása/Ár korr.:		T – 2022	T – 2022	K – 2019
Fajlagos egységár:		1 732 100 Ft/m ²	2 142 900 Ft/m ²	861 600 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció:		-5%	-5%	90%
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő lakásméret	32 m ²	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	Balatoni krt., közvetlen vízpart	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Alaprajzi elrendezés	OTÉK lakás követelménynek nem megfelelő	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Műszaki állapot	újszerű.	újszerű -10%	újszerű -10%	újszerű -10%
Hasznosíthatóság (funkció)	szállás	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Energetika és fűtési mód	elektromos radiátor	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Jogi helyzet	albetét	albetét 1/1 0%	albetét 1/1 0%	albetét 1/1 0%
Korrigált egységár:		1 234 121 Ft/m ²	1 526 816 Ft/m ²	1 227 780 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		1 329 573 Ft/m ²		
Becsült piaci érték 1 db. jellemző egységre (32 m ²):		42 500 000 Ft		
Becsült piaci érték önkormányzati apartmanokra (169 m ²):		225 100 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 56 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2022-es tranzakciós adat)
2. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 56 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2022-es tranzakciós adat)
3. adat: Balatonfűzfői, összkomfortos, új építésű, 34 m² területű társasházi lakás (NAV adatszolgáltatás, 2019-es tranzakciós adat)

2.7. A ráépített ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott értéke jogi rendezettség feltételezése mellett (társasház alapítása esetén, telekérték hányaddal együtt) kérelmezői apartmanokra vonatkozóan

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Balatonfűzfő Balatoni krt. 88.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.
Lakás területe:*	32 m ²	56 m ²	56 m ²	34 m ²
Tranzakciós / Kínálati ára (ÁFA nélkül):		97 000 000 Ft	120 000 000 Ft	29 292 760 Ft
Adat forrása/Ár korr.:		T – 2022	T – 2022	K – 2019
Fajlagos egységár:		1 732 100 Ft/m ²	2 142 900 Ft/m ²	861 600 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció:		-5%	-5%	90%
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő lakásméret	32 m ²	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	Balatoni krt., közvetlen vízpart	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Alaprajzi elrendezés	OTÉK lakás követelménynek nem megfelelő	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Műszaki állapot	újszerű.	újszerű 0%	újszerű 0%	újszerű 0%
Hasznosíthatóság (funkció)	szállás	lakás -5%	lakás -5%	lakás -5%
Energetika és fűtési mód	elektromos radiátor	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Jogi helyzet	albetét	albetét 1/1 0%	albetét 1/1 0%	albetét 1/1 0%
Korrigált egységár:		1 398 671 Ft/m ²	1 730 392 Ft/m ²	1 391 484 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		1 506 849 Ft/m ²		
Becsült piaci érték 1 db. jellemző egységre (32 m ²):		48 200 000 Ft		
Becsült piaci érték ráépítésre (kérelmezői apartmanokra 169 m ²):		255 100 000 Ft		

2.8. A ráépített ingatlanrész allokált telekértéke

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok			
	Balaton-fűzfő Balatoni krt. 88.	1 Balatonfűzfő belterület 354/13 hrsz.	2 Balatonfűzfő Balatoni krt. 91.	3 Balaton-almádi Véghelyi Dezső u 18.	4 Balaton-almádi Balatonfüredi út 20-22.
Telek területe:*	15 267 m ²	3877 m ²	7685 m ²	24627 m ²	15363 m ²
Tranzakciós / Kínálati ára (ÁFA nélkül):		21 323 500 Ft	71 500 000 Ft	355 200 000 Ft	114 300 000 Ft
Adat forrása/Ár korr.:		T - 2017	T - 2019	T - 2020	T - 2019
		110%	80%	65%	80%
Bontandó épület:	0 m ²	0 m ²	0 m ²	420 m ²	0 m ²
Övezeti besorolás:	Kst1	Kszk	Üü2	K-Kemp2	Vt4
Beépíthetőség (%)	60%	15%	30%	15%	30%
Max. ép. Magasság (m)	7,5	5,5	8,0	5,0	6,0
Min. telekméret	10 000 m ²	3 000 m ²	1 000 m ²	20 000 m ²	3 000 m ²
Szintterületi mutató (HÉSZ)	2,50	3,00	4,00	1,20	1,20
Legkisebb zöldfelület	80%	60%	50%	70%	45%
fajlagos egységár:		11 550 Ft/m ²	16 747 Ft/m ²	23 798 Ft/m ²	13 392 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Eltérő terület:	nyilvántartás	-5%	0%	0%	0%
Telek jellemzők	szabályos alakú, sík felszínű	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Bevezetett közművek	közmű nélküli	közmű nélküli 20%	közmű nélküli 20%	összközműves 0%	közmű nélküli 20%
Gazdasági környezet	Balaton-fűzfő	Balatonfűzfő 0%	Balatonfűzfő 0%	Balaton-almádi -5%	Balaton-almádi -5%
Elhelyezkedés a településen	közvetlen vízpart	rosszabb 20%	rosszabb 20%	hasonló 0%	rosszabb 25%
Hasznosítása	strand	szabadidőkp. 0%	üdülő -10%	kemping 0%	településkp. -10%
Bontandó épület, bontási költség	-	0 m ² 0%	0 m ² 0%	420 m ² 2%	0 m ³ -4%
Beépíthetőség	10%	15% 0%	30% -10%	15% 0%	30% -10%
Jogi helyzet	1/1	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		15 593 Ft/m ²	20 096 Ft/m ²	23 030 Ft/m ²	16 070 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		18 697 Ft/m ²			
Telek értéke (telépítmény nélkül):		285 500 000 Ft			

Apartmanokra jutó értékhányad felépítmény terület arányában (339/1571 m²):	2157/10000
Telek apartmanokra allokált értéke:	61 600 000

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Balatonfűzfői, szabadidőközpont övezeti, 3877 m² területű belterületi telek (NAV adatszolgáltatás, 2017-es tranzakciós adat)
2. adat: Balatonfűzfői, üdülőövezeti, 7685 m² területű belterületi telek (NAV adatszolgáltatás, 2019-es tranzakciós adat)
3. adat: Balatonalmádi, kemping övezeti, 24627 m² területű belterületi telek (NAV adatszolgáltatás, 2020-es tranzakciós adat)
4. adat: Balatonalmádi, településközponti övezeti, 15363 m² területű belterületi telek (NAV adatszolgáltatás, 2019-es tranzakciós adat)

2.9. A ráépített ingatlanrész jelenlegi forgalmi értéke (piaci értéke) és allokált felépítmény értéke

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- A különállóan értékesíthető lakások és üdülők esetében a piaci szereplők jellemzően a piaci kínálat alapján hozzák meg a tranzakciókkal kapcsolatos döntéseiket. Emiatt a különböző értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító megközelítés eredményeire alapoztam az értékelés eredményét. Az értékek megbontását ezen kiegészítésben kizárólag az összehasonlító megközelítés eredményeire vonatkozóan végeztem el.

Módszerek eredményei:				
	Értékelési módszer	Költség alapú (Ft)	Hozam alapú (Ft)	Piaci öh. alapú (Ft)
a	Telek értéke			285 500 000
b	Apartmanok felépítmény értéke	214 200 000	245 300 000	298 600 000
	Ebből önkormányzati apartmanok felépítmény értéke	-	-	134 300 000
	Ebből kérelmezői apartmanok felépítmény értéke	-	-	164 300 000
c	Apartmanok értéke telekhányaddal	275 800 000	306 900 000	360 200 000
	Ebből önkormányzati apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	165 100 000
	Ebből kérelmezői apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	195 100 000

Az önkormányzati apartmanok jelenlegi forgalmi (piaci) értéke:	165 100 000,-Ft
A kérelmező által ráépített ingatlanrész jelenlegi forgalmi (piaci) értéke:	195 100 000,-Ft
Az önkormányzati apartmanok felépítményének jelenlegi értéke:	134 300 000,-Ft
A kérelmező által ráépített ingatlanrész felépítményének jelenlegi értéke:	164 300 000,-Ft

2.10. A ráépített ingatlanrész jelenlegi piaci értéke és allokált felépítmény értéke speciális feltételezéssel (társasházi jogi forma feltételezése mellett)

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- A különállóan értékesíthető lakások és üdülők esetében a piaci szereplők jellemzően a piaci kínálat alapján hozzák meg a tranzakciókkal kapcsolatos döntéseiket. Emiatt a különböző értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító megközelítés eredményeire alapoztam az értékelés eredményét. Az értékek megbontását ezen kiegészítésben kizárólag az összehasonlító megközelítés eredményeire vonatkozóan végeztem el.

Módszerek eredményei:				
	Értékelési módszer	Költség alapú (Ft)	Hozam alapú (Ft)	Piaci öh. alapú Ft)
a	Telek értéke			285 500 000
b	Apartmanok felépítmény értéke	214 200 000	253 600 000	418 600 000
	Ebből önkormányzati apartmanok felépítmény értéke	-	-	194 300 000
	Ebből kérelmezői apartmanok felépítmény értéke	-	-	224 300 000
c	Apartmanok értéke telekhányaddal	275 800 000	415 200 000	480 200 000
	Ebből önkormányzati apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	225 100 000
	Ebből kérelmezői apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	255 100 000

Az önkormányzati apartmanok jelenlegi forgalmi (piaci) értéke speciális feltételezéssel:

225 100 000,-Ft

A kérelmező által ráépített ingatlanrész jelenlegi forgalmi (piaci) értéke speciális feltételezéssel:

255 100 000,-Ft

Az önkormányzati apartmanok felépítményének jelenlegi értéke speciális feltételezéssel:

194 300 000,-Ft

A kérelmező által ráépített ingatlanrész felépítményének jelenlegi értéke speciális feltételezéssel:

224 300 000,-Ft

3. A TELJES INGATLAN JELENLEGI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3.1. Az egész ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke

A hozamszámításon alapuló módszer esetében a kiskereskedelmi egységek feltételezéseit a mai kínálat és 2023-as kereskedelmi piaci riportok alapján becsültem.

Az apartmanok (szálláshelyek) feltételezéseit 2023-as kereskedelmi ingatlanpiaci riportok és a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége Trendriportjai alapján becsültem.

A strand feltételezéseit hozzávetőleges befogadóképesség, 2023-as jegyárak, valamint az üzemeltetés reális erőforrásigényeinek figyelembevétele alapján becsültem. A hozamelvárást a kiskereskedelmi egységek szintjén vettem figyelembe.

Kereskedelmi egységek

Kisméretű egységek területe	611 m ²
Kisméretű egységek fajlagos bérleti díja	4 500 Ft/m ² /hó
Kisméretű egységek potenciális bérleti díja	32 994 000 Ft/év
Étterem területe	255 m ²
Étterem fajlagos bérleti díja	2 000 Ft/m ² /hó
Étterem potenciális bérleti díja	6 120 000 Ft/év
Potenciális bérleti díj összesen	39 114 000 Ft/év
Hosszú távú kihasználtság	80%
Tulajdonosra háruló költségek	10%
Becsült nettó működési eredmény	27 379 800 Ft/év
Hozamelvárás	8,5%
Piaci Érték	322 115 294 Ft
Piaci Érték kerekítve	322 100 000 Ft

Szálláshely

Apartmanok száma	10 db
Szezon hossza	365 nap
Elérhető apartmanszám	3650 db
Apartman hosszútávú szezonális kihasználtság	50,0%
Apartman hosszútávú éves kihasználtság	50,0%
Vendégéjszaka	1 825 éj/év
Apartman átlagár	19 000 Ft/éj
Apartman bevétel	34 670 000 Ft/év
RevPAR	9 500 Ft/db/éj
Közmű költségek	1 733 750 Ft/év
Takarítás	4 562 500 Ft/év
Karbantartás	1 733 750 Ft/év
Felújítási keret	1 733 750 Ft/év
Üzemeltetési költségek	9 763 750 Ft/év
Becsült bruttó működési eredmény (GOP)	24 911 250 Ft/év
GOP / bevétel arány	71,8%
Hozamelvárás	8,0%
Piaci Érték	311 390 625 Ft
Piaci Érték kerekítve	311 400 000 Ft

Strand

Strand szabad zöldfelülete (becslés)	10 000 m ²
1 látogatóra jutó terület	5 m ² /fő
Becsült befogadóképesség	2 000 fő
Átmeneti szezon hossza	60 nap
Becsült kihasználtság átmeneti szezonban	20%
Látogatók száma átmeneti szezonban	24 000 fő/szezon
Főszezon hossza	60 nap
Becsült kihasználtság főszezonban	80%
Látogatók száma főszezonban	96 000 fő/szezon
Becsült látogatószám egy szezonban	120 000 fő/év
Becsült átlagos belépő ár	1 500 Ft/fő
Becsült bruttó bevétel	180 000 000 Ft/év
ÁFA	27%
Becsült nettó bevétel	141 732 283 Ft/év

Becsült közműdíjak	36 000 000 Ft/év
Takarítás becsült költsége	4 320 000 Ft/év
Kertészet becsült költsége	10 800 000 Ft/év
Karbantartás becsült költsége	5 400 000 Ft/év
Felújítási keret	9 000 000 Ft/év
Adminisztráció és menedzsment	30 000 000 Ft/év
Őrzés	7 200 000 Ft/év
Egyéb személyzet (pl. beléptetés)	4 000 000 Ft/év
Költségek	106 720 000 Ft/év
Bruttó működési eredmény	35 012 283 Ft/év
Hozamelvárás	8,5%
Placi Érték	411 909 217 Ft
Placi Érték kerekítve	411 900 000 Ft

Összefoglalás:

Placi Érték összesen	1 045 415 136 Ft
Placi Érték összesen kerekítve	1 045 400 000 Ft

3.2. Az egész Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke társasház alapításának feltételezése mellett

Kereskedelmi egységek

Kisméretű egységek területe	611 m ²
Kisméretű egységek fajlagos bérleti díja	4 500 Ft/m ² /hó
Kisméretű egységek potenciális bérleti díja	32 994 000 Ft/év
Étterem területe	255 m ²
Étterem fajlagos bérleti díja	2 000 Ft/m ² /hó
Étterem potenciális bérleti díja	6 120 000 Ft/év
Potenciális bérleti díj összesen	39 114 000 Ft/év
Hosszú távú kihasználtság	80%
Tulajdonosra háruló költségek	10%
Becsült nettó működési eredmény	27 379 800 Ft/év
Hozamelvárás	8,5%
Placi Érték	322 115 294 Ft
Placi Érték kerekítve	322 100 000 Ft

Üdülőegységek

Apartmanok száma	10 db
Szezon hossza	365 nap
Elérhető apartmanszám	3650 db
Apartman hosszútávú szezonális kihasználtság	50,0%
Apartman hosszútávú éves kihasználtság	50,0%
Vendégéjszaka	1 825 éj/év
Apartman átlagár	19 000 Ft/éj
Apartman bevétel	34 675 000 Ft/év
RevPAR	9 500 Ft/db/éj
Közmű költségek	1 733 750 Ft/év
Takarítás	4 562 500 Ft/év
Karbantartás	1 733 750 Ft/év
Felújítási keret	1 733 750 Ft/év
Üzemeltetési költségek	9 763 750 Ft/év
Becsült bruttó működési eredmény (GOP)	24 911 250 Ft/év
GOP / bevétel arány	71,8%
Hozamelvárás	6,0%
Piaci Érték	415 187 500 Ft
Piaci Érték kerekítve	415 200 000 Ft

Strand

Strand szabad zöldfelülete (becslés)	10 000 m ²
1 látogatóra jutó terület	5 m ² /fő
Becsült befogadóképesség	2 000 fő
Átmeneti szezon hossza	60 nap
Becsült kihasználtság átmeneti szezonban	20%
Látogatók száma átmeneti szezonban	24 000 fő/szezon
Főszezon hossza	60 nap
Becsült kihasználtság főszezonban	80%
Látogatók száma főszezonban	96 000 fő/szezon
Becsült látogatószám egy szezonban	120 000 fő/év
Becsült átlagos belépő ár	1 500 Ft/fő
Becsült bruttó bevétel	180 000 000 Ft/év
ÁFA	27%
Becsült nettó bevétel	141 732 283 Ft/év

Becsült közműdíjak	36 000 000 Ft/év
Takarítás becsült költsége	4 320 000 Ft/év
Kertészet becsült költsége	10 800 000 Ft/év
Karbantartás becsült költsége	5 400 000 Ft/év
Felújítási keret	9 000 000 Ft/év
Adminisztráció és menedzsment	30 000 000 Ft/év
Őrzés	7 200 000 Ft/év
Egyéb személyzet (pl. beléptetés)	4 000 000 Ft/év
Költségek	106 720 000 Ft/év
Bruttó működési eredmény	35 012 283 Ft/év
Hozamelvárás	8,5%

Placi Érték 411 909 217 Ft

Placi Érték kerekítve 411 900 000 Ft

Összefoglalás:

Placi Érték összesen 1 149 212 011 Ft

Placi Érték összesen kerekítve 1 149 200 000 Ft

3.3. A teljes ingatlan költség alapuló módszerrel meghatározott értéke

Épület / Helyiségcsoport megnevezése	Terület (m ²)	Nettó pótlási költség	avulások*			Épület / helyiség csop.értéke (Ft)
			a.	b.	c.	
A jelű üzlethelyiség	31 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	15 900 000 Ft
A jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
B jelű üzlethelyiség	31 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	15 900 000 Ft
B jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
C jelű üzlethelyiség	94 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	48 200 000 Ft
C jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
D jelű üzlethelyiség	31 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	15 900 000 Ft
D jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
E jelű üzlethelyiség	31 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	15 900 000 Ft
E jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
F jelű üzlethelyiség	31 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	15 900 000 Ft
F jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
G jelű üzlethelyiség	31 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	15 900 000 Ft
G jelű üzlethelyiség terasza	31 m ²	150 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	3 200 000 Ft
H jelű üzlethelyiség	63 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	32 300 000 Ft
H jelű üzlethelyiség terasza	51 m ²	150 000 Ft/m ²	10%	5%	10%	5 900 000 Ft

strandépület földszinti része	282 m ²	750 000 Ft/m ²	20%	5%	10%	144 700 000 Ft
strandépület emeleti részén közlekedő területek	84 m ²	600 000 Ft/m ²	0%	5%	10%	43 100 000 Ft
strandépület emeleti része jobb oldal (önkormányzati apartman 2 szint +terasz 50%)	169 m ²	700 000 Ft/m ²	10%	5%	10%	91 200 000 Ft
strandépület emeleti része bal oldal (kérelmezői apartman 2 szint +terasz 50%)	169 m ²	850 000 Ft/m ²	0%	5%	10%	123 000 000 Ft
étterem földszinti területe	179 m ²	850 000 Ft/m ²	10%	5%	10%	116 800 000 Ft
étterem emeleti területe	77 m ²	700 000 Ft/m ²	40%	10%	10%	26 000 000 Ft
Épület / Helyiségcsoport értéke:						749 000 000 Ft

3.4. A teljes ingatlan jelenlegi forgalmi értéke (piaci értéke)

Módszerek eredményel:				
		1	2	3
	Értékelési módszer	Költség alapú (Ft)	Hozam alapú (Ft)	Piaci alapú Ft)
a=	Teljes ingatlan	1 034 500 000	1 032 600 000	
b2+d3	Apartmanok nélkül	820 300 000	734 000 000	
b	Telek értéke			285 500 000
c	Apartmanok felépítmény értéke	214 200 000	245 300 000	298 600 000
d	Ebből önkormányzati apartmanok felépítmény értéke	-	-	134 300 000
	Ebből kérelmezői apartmanok felépítmény értéke	-	-	164 300 000
e	Apartmanok értéke telekhányaddal	275 800 000	306 900 000	360 200 000
	Ebből önkormányzati apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	165 100 000
	Ebből önkormányzati apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	195 100 000
f=	Értékarány	20,7%	28,9%	
d3/a	Értéknövekedés	214 200 000	298 300 000	
g=	a-b2	1 034 500 000	1 032 600 000	
a=b2+d3	Teljes ingatlan	1 034 500 000	1 032 600 000	

A teljes ingatlan jelenlegi forgalmi (piaci) értéke: 1 032 600 000,-Ft

3.5. A teljes ingatlan jelenlegi forgalmi értéke (piaci értéke) speciális feltételezés mellett

Módszerek eredményei:				
		1	2	3
	Értékelési módszer	Költség alapú (Ft)	Hozam alapú (Ft)	Piaci alapú Ft)
a=b2+d3	Teljes ingatlan	1 034 500 000	1 152 600 000	
b	Apartmanok nélkül	820 300 000	734 000 000	
c	Telek értéke			285 500 000
d	Apartmanok felépítmény értéke	214 200 000	245 300 000	418 600 000
	Ebből önkormányzati apartmanok felépítmény értéke	-	-	194 300 000
	Ebből kérelmezői apartmanok felépítmény értéke	-	-	224 300 000
e	Apartmanok értéke telekhányaddal	275 800 000	306 900 000	480 200 000
	Ebből önkormányzati apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	225 100 000
	Ebből önkormányzati apartmanok értéke telekhányaddal	-	-	255 100 000
f=d3/a	Értékarány	20,7%	36,3%	
g=a-b2	Értéknövekedés	214 200 000	418 600 000	
a=b2+d3	Teljes ingatlan	1 034 500 000	1 152 600 000	

A teljes ingatlan jelenlegi forgalmi (piaci) értéke: 1 152 600 000,-Ft

4. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A kirendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások elvégzését követően válaszoltam a Végzésben megjelölt szakkérdésekre.

KIRENDELŐ:

Dr. Kliment Attila Géza Közjegyzői Irodája
Dr. Kovács Ferenc
(1092 Budapest, Kinizsi utca 21-25. B. lph. 1. em. 4. ajtó)

VAGYONÉRTÉKELŐ:

Berecz Tamás
(2000 Szentendre, Meggy köz 2.)
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő (nytsz.: 009353)

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

8175 Balatonfűzfő, Balatoni krt. 88. szám alatt
300/4 helyrajzi számú ingatlan

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

1. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányad piaci forgalmi értékének megállapítása 2023. július 20. fordulónappal a ráépítés (beruházás) nélkül.
2. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányad piaci forgalmi értékének megállapítása 2023. július 20. fordulónappal a ráépítést (beruházást) is figyelembe véve.
3. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányad piaci értékének megállapítása 2023. július 20. fordulónappal a ráépítést (beruházást) is, társasházi tulajdoni forma feltételezése mellett (speciális feltételezés).

SZAKVÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS ÉRVÉNYESSÉGE:

kizárólag a fordulónapra vonatkoztatva érvényes

SZAKVÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS FORDULÓNAPJA:

2023. július 20.

Szakértő válaszai a szakkérdésekre:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. A Balatonfűzfő, belterület 300/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8175 Balatonfűzfő, Balatoni krt. 88. szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának forgalmi értéke 2023. július 20-án a ráépítés (beruházás) nélkül: | 734 000 000,-Ft |
| 2. A Balatonfűzfő, belterület 300/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8175 Balatonfűzfő, Balatoni krt. 88. szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának forgalmi értéke 2023. július 20-án figyelembe véve a ráépítést (beruházást) is: | 1 032 600 000,-Ft |
| 3. A Balatonfűzfő, belterület 300/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8175 Balatonfűzfő, Balatoni krt. 88. szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának piaci értéke speciális feltételezéssel 2023. július 20-án figyelembe véve a ráépítést (beruházást) is, társasházi tulajdoni forma feltételezése mellett (speciális feltételezés): | 1 152 600 000,-Ft |

Az szakvélemény ráépítésre vonatkozó értékei az előző fejezetek összefoglaló táblázataiban megtalálhatók.

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.
A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan értéke általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Szentendre, 2023. július 20.



Bercz Tamás
igazságügyi ingatlan-értékesítő szakértő
(nyilvántartási szám: 009353)

Varga András
igazságügyi ingatlan-értékesítő
szakértőjelölt

IGAZSÁGÜGYI MŰSZAKI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Kérelmező: Fűzfői Vagyongkezelő Kft 8184. Balatonfűzfő, Szállás u. 8.

Tárgy: Balatonfűzfő belterület 300/4. hrsz.

Készült: 4 példányban.

Elosztás: 1-3. pl. Kérelmező
4. pl. Szakértő

Ez a ³... sz. példány

Készítette:

DR. BENCZÚRNÉ LÁZÁR ÉVA
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építéstechnológia,
épületenergetika, ivóvízellátás,
szennyvízelvezetés, vízrendezés
Nyilvántartási szám: 3390

Mell: Jegyzőkönyvek, fényképfelvételek

1. Kérelem

A Fűzfői Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (8184. Balatonfűzfő, Szállás u. 8. Ügyvezető: Kálmán András) nevében a jogi képviselő, dr. Szenthe Ügyvédi Iroda (8200. Veszprém, Ádám Iván u. 6.) megkeresést küldött igazságügyi magánszakértői vélemény elkészítésére.

2. Előzmények

Az Ingatlancentrum, 2007 Kft 1137. Budapest, Jászai Mari tér 6. II/6, ügyvezető Menyhárt Huszti Andrea Ildikó, továbbiakban Ráépítő, és a Fűzfői Vagyonkezelő Kft, továbbiakban Vagyonkezelő, 2017. 08. 30-án ráépítési szerződést kötött. A szerződés tárgya Balatonfűzfő belterület 300. hrsz-ú *kivett közterület és strandfürdő és étterem és üzlet és strandépület* megnevezésű, természetben Balatonfűzfő, Sirály sétány ingatlan, továbbiakban Ingatlan.

Az ingatlanon eredetileg egy földszintes, lapostetős felépítmény létesült 2012. évben, mely magába foglalta a Fővenyfürdő Strand bejáratát, a működtetéshez szükséges irodákat, szociális és egyéb helyiségeket.

Az ingatlanra Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő testülete 2017. június 26-i dátumú 164/2017. (06.26.) Kt. határozatával ráépítési jogot adott a Vagyonkezelő részére, aki azt jogosult biztosítani a Ráépítőnek.

A szerződésre tekintettel a Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatala VE-03D/EH/00471-18/2017. ügyiratszámú határozata, mint építési engedély, és a határozat alapjául szolgáló engedélyezési tervek alapján a Ráépítő az Ingatlanon meglévő strandépületre egy új szintet épített saját költségén 2018. május 31. napjáig kulcsrakészen. A 2017. októberében megkezdett kivitelezést nem az érvényes engedélyezési tervek szerinti hagyományos falazatokkal, hanem könnyűszerkezetes elemekkel, favázzal végezték. Ehhez a tervek és az építési engedély módosítására volt szükség. A módosított építési engedélyt Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője KOZP/3183/9/2018. ügyiratszámmal adta ki 2018. május 15-i dátummal.

A kivitelezést követően a szerződő felek birtokba vették a szerződés szerinti 5-5 ingatlant. Az 5. számú, Vagyonkezelő Kft által használt apartmanban, mely az épület K-i részén lévő 5 apartman közül a lebelső, a padló beszakadt. A károsodás helyén 2021.03.29-én feltárás készült, a hideg- és melegpadlót felbontották, és új rétegrenddel helyreállították. A javítás

időpontját követően a többi apartmanban is érzékelték hasonló károsodásra utaló jeleket. Feltárás és hibaelhárítás történt 2021.07.15-én és 2021. 08. 13-án a 3. sz. és 4. sz. lakrészben is.

Ezt követően a Vagyonkezelő Kft tartószerkezeti szakértőhöz fordult. A szakértő megállapításai nyomán kértek fel a jogi képviselőn keresztül igazságügyi szakértőt a kialakult állapot dokumentálására.

A kérelemhez a vagyonkezelő jogi képviselője rendelkezésre bocsátotta az alábbiakat:

- Ráépítési szerződés
- Eredeti építési engedély
- Módosított építési engedély
- Használatbavételi engedély
- Tartószerkezeti szakvélemény.
- Jegyzőkönyvek és fényképfelvételek (2021.07.15. és 2021. 08. 13.)

A szakértői vélemény összeállításához egyrészt a Vagyonkezelő Kft, másrészt a tervező Fűzfő-Terv Építész Iroda 8184. Fűzfőgyártelep, Nike krt. 2. engedélyével a tartószerkezeti szakértő, Ther Balázs Balatonalmádi elektronikus úton rendelkezésre bocsátotta a tárgyi felépítmény módosított építési engedélyezési terveit.

3. A szakértői feladat

A kérelmet tartalmazó levélben az alábbi kérdésekre vár a vagyonkezelő és jogi képviselője választ:

- 3.1. „Kérjük, hogy szíveskedjen meghatározni mindenekelőtt azt, hogy a kivitelezés a módosított engedélyezési tervekkel összhangban, vagy attól eltérően valósult-e meg?”
- 3.2. „A jelen beadványunk 5. sz. **mellékletét képező tartószerkezeti szakvélemény** megállapításaira is tekintettel kérjük, hogy állapítsa meg a kivitelezés esetleges, a tartószerkezetet is érintő hibáit, azok értékcsökkentő mértékét.”
- 3.3. „Kérjük, hogy állapítsa meg azt, hogy a Ráépítőnek a kivitelezéssel kapcsolatban a kivitelezéskor milyen kivitelezési költségei merültek fel?”
- 3.4. „Kérjük, hogy tegye meg egyéb releváns megállapításait.”

4. Szakértői módszer

- 4.1. Helyszíni szemlék tartása, digitális fényképfelvételek készítése. A fotók a szakvélemény mellékletében láthatóak.
- 4.2. A felépítmény Ráépítő által kivitelezett része bekerülési költségének becslése.
- 4.3. Összefoglalás, válasz a feltett kérdésekre.

5. Megállapítások

5.1. A szakértői helyszíni szemle

- időpontja: 1. szemle: 2023. február 14. 10 h.
2. szemle: 2023. március 3. 14 h.
- megjelentek: 1. szemle: Vagyonkezelő részéről: Kálmán András ügyvezető
2. szemle: Vagyonkezelő részéről: Kálmán András ügyvezető
dr. Kobán Eszter ügyvéd j.

Ingatlancentrum részéről: Menyhárt Dániel

Csermák Zoltán

Mindkét alkalommal szakértőként: dr. Benczúrné Lázár Éva

A második helyszíni szemlén az Ingatlancentrum jelenlévő ügyvezetője átadta 2023. március 3-i dátumú írásos véleményét. Meg kell jegyezni azt, hogy a levél elektronikus úton továbbításra került a Megbízó Ügyvédi Iroda és a vagyonkezelő Kft részére. Tekintettel arra, hogy tartalma jogi természetű, melyben az igazságügyi szakértőnek nincs kompetenciája, a Ráépítő nyilatkozatával a jelen szakértői vélemény nem foglalkozik.

5.2. A szemléken látottak ismertetése

5.2.1. Első szemle

Az ingatlan Balatonfűzfő Város belterületén, közvetlenül a Balaton-parton, az u.n. Balaton körúton fekszik. Szilárd burkolatú, aszfaltozott úton közelíthető meg.

A felépítmény földszintje 2012. évi, az emelet és a tetőtér beépítés 2018. évi. Az emeleti rész kétoldadról, lefedett, egykarú, egyenes vonalú külső lépcsőn közelíthető meg, és szerkezetileg két egyforma egységből áll a strand bejárat két oldalán. Mindkét oldalon 5-5 apartman készült,

a két középső nagyobb, a 4-4 szélső kisebb és azonos alapterületű. Az apartmanok kétszintesek.

Az első szemle során az Ny-i, Vagyongkezelő Kft által használt öt egység volt belül megtekinthető.

A lépcső közös folyosóra vezet, ahonnan az egységek nyílnak. Az eredeti épülethez mind a Balaton felőli, mind a vasút felőli oldalon faanyagú, vízszintes szerkezet csatlakozik, mely a balatoni oldalon az erkélysort, a vasút felőli oldalon a zárt közös folyosót viseli. A vízszintes teherhordó szerkezet az eredeti vasbeton lapostetőre keresztirányban elhelyezett fa födémgerendákat, és azon rétegrendet tartalmaz, melyet a helyiségek hideg- és melegburkolata zár le.

Az 1. sz. apartmanban, mely közvetlenül a lépcső mellett van az É-i oldalon, a bejárat ajtó szorul, nem táru fel akadálymentesen, mely az aljzat deformálódására utal. Ugyanitt a padló mozgását, „rugózását”, lépések alatti behajlását, ingatagságát lehet észlelni. A 80 cm hosszú vízmérték keskenyebb részre fektetve két végén felfekszik a padlóra, középső részén pedig 2-4 mm-es lyuk látszik. Ugyanez a jelenség a többi üdülőegységben is észlelhető. Az aljzat mozgása lehet az oka annak is, hogy több helyen a kerámia lapburkolat megrepedt.

Korábban az 5. számú, legbelső apartmanban a padló be is szakadt, melyet 2021.03.29-én feltártak egészen a teherhordó fa födémgerendáig. Ekkor és ebben az egységben észlelték először a *könnyező házigomba* jelenlétét. A teljes padlóburkolatot, azaz mind a kerámia járólapot az előtérben és a zuhanyzó W.C-ben, mind a laminált padlót a szobában kicserélték az alatta lévő rétegekkel együtt. Később a 3-as számú apartmanban javították a burkolatot, a feltáráskor észleltekről 2021. 07. 15-én jegyzőkönyv készült. A 4-es számú lakrészben pedig kb. 1 m² melegpadlót kellett kicserélni foltszerűen.

A közös folyosón, a 2-es, 3-as és 4-es sz. apartmanok között a padló felett 30 – 40 cm magasságban a falsík felső rétegének végigfutó vízszintes „gyűrődése” látható, mely – feltehetően – aljzatmozgás eredetű.

A feltárás részletei a statikus szakvéleményében dokumentálásra kerültek fényképfelvételekkel is.

5.2.2. Második szemle

A második alkalommal a Vagyongkezelő oldalán a földszint feletti eredeti födémig feltárássra került az 1. sz. apartman padlója, mert időközben beszakadt. A fa födémgerendák a

kezeletlen, szemetes betonlap burkolatra kerültek elhelyezésre a kivitelezéskor elválasztó réteg, védelem nélkül. Ezekre a gerendákra került az új földem rétegrendje. A keresztirányú fa földemgerendák nedvesek, korhadtak, rétegesen mállanak, hámlanak, és fehér színű hálós foltok borítják, mely a könnyező házigomba jelenlétét igazolja. A terv szerinti *kezelésgyapot hőszigetelés* nem látható, esetleg amiatt, hogy tönkrement, vagy nem is készült. Ugyanígy nem látható a terv szerinti *elválasztó filcréteg* sem, helyette fólia sejthető. Elkorhadt a földemgerendákra fektetett deszkázat, és felette az OSB lap is, melyre a felső burkolat került.

Az Ingatlancentrum oldalán az apartmanok kivitelezése eltér a túloldalától. Ezek a lakrészek más, mondhatni, jobb minőségben készültek kívül-belül, olasz gépesített konyhabútorral, mindkét szinten televízióval, légkondicionálással, más hideg- és melegburkolatokkal, szaniterekkel. Ellentétben a túloldallal, itt például nem látszik kívül ott felejtett purhab. A teraszok szükség esetén egybenyithatóak, ugyanígy megvan a lehetőség két egymás melletti lakrész összenyitására, mert ajtó került közéjük. Ezen az oldalon földem károsodást nem észleltek.

Feltöltés a csapadékvíz elvezetési rendszerbe.

Az emeleti folyosó végén, a külső fal tövében rövid rácsos folyóka látható, ahonnan a vizek külső lefolyócsőbe kerülnek. Az építkezést annak idején kísérő személy, Csermák Zoltán szerint a K-i oldali nedvesedést és annak következtében a károsodásokat a csapadékvíz levezetés elégtelensége okozta, mert az utcán az érkező esővíz nem tudott a csatornában elfolyni, ezért visszaduzzadt egészen az első emeleti földemig. Ennek az elméletnek cáfolatára 2023. 03. 17-én a csatorna vizsgálatát helyszínrre szállított vízzel elvégezték. A mellékelt jegyzőkönyv és fényképfelvételek szerint 10 m³ tartályos vizet juttattak flexibilis csővel a talaj szintjén elvezető csatornába, mely vízmennyiség akadálytalanul, kártétel nélkül, gravitációsan el tudott folyni.

5.3. A módosított terv adatai

5.3.1. A meglévő épület szerkezetei

Az eredeti strandépület hagyományos építési módú téglapépület volt 25 cm vastag külső téglafalakkal, és 10 cm vastag válaszfalakokból lévő belső falakkal. A monolit vasbeton

lemezfödém 40 x 40 cm-es betonlapokkal borított járható lapostetőt hordott. Az épület szimmetrikus megjelenésű a fedett-nyitott bejárat két oldalán. A földszinten lévő helyiségek mindkét oldalon részben öltözők, részben szociális helyiségek, valamint a kiszolgáló személyzet rendelkezésére álló különböző funkciójú szobák, irodák, pénztár. A lapostetőre vezető lépcső kétoldalt szintén ekkor készült.

A földszint feletti födém rétegrendje a 20 cm vastag vasbetonlemez felett 50 – 150 mm polisztirol hőszigetelés, 1 réteg alátét-elválasztó polipropilén filcréteg, 1 réteg műanyag lemez csapadékvíz elleni szigetelés, 1 réteg elválasztó pp filcréteg, 50 mm bazalt zúzalék ágyazó-szivárgó réteg és 50 mm vastag fagyálló betonlap burkolat volt. Feltárás a régi födémen nem történt.

5.3.2. A tervezett jelenlegi épület

A jelenlegi felső szint az engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírását idézve:

A meglévő fagyálló beton járólapos járható födém felületére 15 x 15 cm méretű fa gerendák kerülnek, a meglévő födém kétirányú lejtését fa ékekkel kiegyenlítve. A talpgerendák 10 mm vastag menetes szárral kerülnek rögzítésre a meglévő vb födémbe. A falak favázás, könnyűszerkezetű kialakítással készülnek. A teherhordó funkciót 15 x 15 cm méretű, gombásodás ellen kezelt faoszlopok biztosítják, melyek között falváztartóként 7,5 x 15 cm méretű faoszlopok kerülnek elhelyezésre. A belső válaszfalak kétoldali borítását lécterítésre kerülő OSB lapra rögzített gipszkarton burkolat biztosítja. A térelhatároló falak külső felén az OSB lemezre 10 cm expandált polisztirol kerül színező vakolattal.

A tervezett padlószerkezet a meglévő lapostető rétegre készült a beton járólap és az ágyazó-szivárgó réteg elbontása nélkül. A meglévő fagyálló beton járólapos járható födém felületére 15 x 15 cm méretű fa gerendák kerülnek, a meglévő födém kétirányú lejtését fa ékekkel kiegyenlítve. A talpgerendák 10 mm vtg. menetes szárral kerülnek rögzítésre a meglévő vb. födémbe. A talpgerendák közé szálas hőszigetelés kerül. A gerendákon deszka + OSB lemez terítés szolgál aljzatként a ragasztott kerámia vagy laminált padlóburkolatnak.

Az emeletközi födém rétegrendje

- | | | |
|---|-------------------------|---------|
| - | Laminált padló burkolat | 8 mm |
| - | Elválasztó filc réteg | 1 réteg |
| - | OSB lap | 16 mm |
| - | Deszkaterítés | 24 mm |

-	<i>15/15 cm fenyő talpgerenda között ásványgyapot hőszigetelés</i>	<i>150 mm</i>
-	fagyálló betonlap burkolat	20 mm
-	kent vízszigetelés	1 rtg.
-	szűrőbeton, lejtést adó réteg	20-40 mm
-	elválasztó polipropilén filcréteg	1 rtg.
-	műanyag lemez csapadékvíz elleni szigetelés (széleken mechanikai rögzítéssel)	1 rtg.
-	alátét-elválasztó polipropilén filcréteg	1 rtg.
-	NIKECELL (EPS)100 lejtésképző elem expandált polisztirolhab hőszigetelés lejtésképző réteg 2% lejtésben	50 mm-150 mm
-	vasbeton lemezfödém	200 mm
-	belső mennyezeti vakolat	15 mm

Emeletközi földem-terasz rétegrend

-	<i>tervezett fagyálló kőlapburkolat ágyazó rétegben</i>	<i>20 mm</i>
-	<i>tervezett szűrőbeton lejt. adó réteg</i>	<i>150 mm</i>
-	<i>fagyálló betonlap burkolat</i>	<i>20 mm</i>
-	kent vízszigetelés	1 rtg.
-	szűrőbeton lejtést adó réteg	100 mm
-	elválasztó polipropilén filcréteg	1 rtg.
-	műanyag lemez csapadékvíz elleni szigetelés (széleken mechanikai rögzítéssel)	1 rtg.
-	alátét-elválasztó polipropilén filcréteg	1 rtg.
-	NIKECELL (EPS)100 lejtésképző elem expandált polisztirolhab hőszigetelés lejtésképző réteg 2% lejtésben	50 mm-150 mm
-	vasbeton lemezfödém	200 mm
-	belső mennyezeti vakolat	15 mm

A hidegpadlós helyiségekhez nem készült külön rétegrend a megfelelő használati víz elleni szigetelés beépítésére.

Engedélyezési terv szinten nem megoldható a korábbi lapostető vízelvezetésének módja, illetve a létesített fafödém gerendáinak esetleges, pl. épületgépészeti csővezeték meghibásodása esetére szükséges nedvesség elleni védelme.

5.4. A jelenlegi épületbővítés bekerülési költsége a létesítés időpontjában

Megismételve emlékeztetőül a korábbiakat: a tervezés időpontja 2018. február. A módosított építési engedély dátuma 2018. május 15. A használatbavételi engedélyt 2019. június 27-én bocsátotta ki a Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatal VE-03/EH/00731-6/2019. ügyiratszámmal.

A tetőtér beépítése üdülőegységekkel tehát 2018-2019. évben történt.

A tetőtér beépítés hasznos alapterülete az építész műszaki leírás szerint:

Emeleti helyiségek hasznos alapterülete: 436,24 m²

galéria helyiségek hasznos alapterülete: 80,6 m²

Összes emeleti hasznos alapterület: 516,84 m²

A tetőtér beépítés bruttó alapterülete:

$$52,45 \times 13,35 = 700,2 \text{ m}^2.$$

A 2018. évi felmerült költségek:

Számlák hiányában utólag nehéz a költségeket megbecsülni. Rendelkezésre áll ilyen esetekben az Építőipari Tájékoztatási Központ Kft (Budapest) évenként kibocsátott Építőipari Költségbecslési Segédlete (ÉKS) néhány épülettípusra, beleértve az épületgépészeti, épületvillamossági, belső és külső munkák költségeit is.

A jelen esetben az található, hogy *könnyűszerkezetes (favázis) technológiával kivitelezett lakóépület épületgépészet, épületvillamossági munkákkal, belső szakipari munkákkal, befejező gépészettel, kúlsrakészen átlagosan: 230.000 Ft/m²* Lásd: ÉKS 2018. 15. o. 1.5.3. pont.

Levonva földmunka, munkaárok kiemelés, visszatöltés, tömörítés, síkalapozás költségeit, a részletszámítások mellékelése nélkül: 5.800 Ft/m² (ÉKS 2018. 61 – 63. o.).

Levonva tovább a fűtésszerelés költségeit: 36.000 Ft/m² (43. o.)

$$\text{Átlagár: } 230.000 - (5.800 + 36.000) = 188.200 \text{ Ft/m}^2.$$

Az épület emelet- és tetőtér beépítésének 2018. évi becsült bekerülési költsége:

$516,84 \text{ m}^2 \times 188.200 \text{ Ft/m}^2 = 97.269.288 \text{ Ft}$, százezer Forintra kerekítve 97.300.000 Ft.

5.5. A 2022. évben észlelt hibák és azok értékcsökkentő hatása

A földemben észlelt nedvesedés konkrét oka egyelőre nem ismert. Említésre került csőtörés, de hogy pontosan hol, melyik oldalon és milyen időpontban, arra nem áll dokumentáció rendelkezésre. A nedvesedés következményei viszont jól láthatóak. A tartószerkezeti szakértő véleménye azt tartalmazza, hogy a 3. és 5. számú apartmanokban végzett feltárások a faanyag károsodását mutatják, oka *könnyező házigomba jelenléte*. Feltárás nélkül is jól látható a strand felőli oldalon a földemgerendák keresztmetszetén megjelenő jellegzetes szürkésfehér foltosodás. A szakvéleményben olvasható részletes leírás szerint a gombák jelenléte nem észlelhető azonnal, de megtelepedésükhöz és terjedésükhöz nedves közegre van szükség. Később a faszerkezeteken kívül a téglá, kő- és betonszerkezeteken is könnyedén áthatolnak. A tárgyi ingatlan földemében lévő faszerkezetek kiszellőztetési és vízelvezetési lehetőség nélkül lettek beépítve. Ez a körülmény segítette elő a már faanyagban lévő könnyező házigomba terjedését és károsító hatását.

Azt, hogy az eddig észlelt kárjelenségeken, tehát a padlóburkolat beszakadásán, behajlásán kívül még mi várható az épületben, csak az épület teljes vizsgálata döntheti el. A vizsgálatot faanyagvédelmi és statikai szakértő végzi el a szükséges feltárásokkal. Csak egy ilyen szakértői vélemény birtokában lehet az épületet tovább üzemeltetni, és a szükséges kijavításokat, szerkezet javításokat, cseréket elvégezni.

Az épület felső szintje az eddigi ismeretek birtokában értékcsökkenést mutat. Oka az, hogy az ismert agresszív károsító könnyező házigomba jelenlétének mértéke, és elterjedtsége nem ismerhető. Az 5. sz. apartmanban elvégzett javítások várnak valószínűleg a többi apartmanra is, ha az feltételezhető, hogy a feltárandó teherhordó faszerkezet utólag kezelhető, megtartható, és az üdülőegységek a helyreállítás után biztonságosan üzemeltethetők. A második helyszíni szemlén látottak alapján az is feltételezhető, hogy maguk a felső szintet viselő gerendák korhadtak el olyan mértékben, hogy teljes újjáépítés szükséges.

Az értékcsökkenés mértéke is a faanyagvédelmi szakértői vélemény tartalmától függ. Amennyiben az a megállapítás születik, hogy a teljes alsó gerendázat cseréjét követően a felső szinteket újra kell építeni, akkor a keletkezett kár a teljes bontás és átépítés költségével lesz azonos.

A legutóbb az 1. sz. apartmanban látottak alapján feltételezhető, hogy a felső szintet viselő fagerendák, vagy azok nagy része tönkrement, teljes mértékű bontás, és építés lesz szükséges.

Becsült jelenlegi bontási és helyreállítási költségek a Vagyonkezelő oldalán:

ÉKS 2022. 17.o. 1.5.3 pont, illetve 71. o. 1.2.1, 1.4.1, 2.1.1. és 53. o.

Építés: $(516,84 : 2) \text{ m}^2 \times (540.000 - 9.160 - 54.000) = 258,42 \times 476,84 = 123.224.993$

Ft, százezer Forintra kerekítve 123.000.000,- Ft.

Bontás: 8 %: 10.000.000,- Ft

Mindaddig, amíg a végleges szakértői vélemény meg nem születik az alap faszerkezetre vonatkozóan, értékcsökkenést nem lehet megállapítani.

6. Összefoglalás, válasz a feltett kérdésekre

A Balatonfűzfő, Fövenyfürdő Strand 300/4. hrsz-ú ingatlanon a meglévő 2012. évben létesített fogadóépületre 2018. évben emeletráépítés készült tetőtér beépítéssel együtt. A bejárat két oldalán a lapostetőre öt – öt kétszintes apartmant kiviteleztek. A kivitelező az Ingatlancentrum 2007 Kft volt, amely az eredeti engedélyezési terveken lévő falazott szerkezetek helyett könnyűszerkezetes kivitelezést kezdett, emiatt utólag a tervek és az építési engedély módosítása vált szükségessé. A két egység eltérő minőségű kivitelezést mutat, az Ingatlancentrum 2007. Kft hivatkozása szerint azért, mert utólag módosították a belső burkolatokat, berendezéseket.

A Ny-i oldalt tehát a Ráépítő Ingatlancentrum 2007. Kft üzemelteti, a K-i oldalt a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 2021. évben az 5. sz. (legbelső) apartmanban a padló beszakadt, de a többi lakrészben is észlelték a padló behajlását, ingását. A 2021. évi tönkremenetelt feltárás követte, amely során szemrevételezéssel meg lehetett azt állapítani, hogy a teherviselő fagerendák súlyosan károsodtak. Oka valószínűleg a nedvesség, és annak hatására a könnyező házigomba jelenléte. A 2023. március 3-án tartott 2. helyszíni szemlén valamennyi apartmant meg lehetett tekinteni. Időközben tönkrement az 1. sz. lakrész padlója, a fagerendák elkorhadtak, és a könnyező házigomba fehér bevonatát mutatták. A Ny-i oldalon károsodást nem észleltek. Mindenképp szükséges favédelmi szakértői vélemény beszerzése, mert attól függ a kijavítás módja és mértéke. Annak ismeretében lehet megállapítani az értékcsökkenés nagyságát.

Válasz a feltett kérdésekre

- ad. 3.1: „Kérjük, hogy szíveskedjen meghatározni mindenekelőtt azt, hogy a kivitelezés a módosított engedélyezési tervekkel összhangban, vagy attól eltérően valósult-e meg?”

A kivitelezés a módosított 2018. 02. dátumú engedélyezési tervektől a földem rétegrendjében tért el. A feltárásoknál nem láthatóak a fagerendák közötti, terv szerinti hőszigetelések, illetve a párazáró és párafékező fólia.

- ad. 3.2: „A jelen beadványunk 5. sz. mellékletét képező tartószerkezeti szakvélemény megállapításaira is tekintettel kérjük, hogy állapítsa meg a kivitelezés esetleges, a tartószerkezetet is érintő hibáit, azok értéksökkentő mértékét.”

A feltárás alapján a tartószerkezeti szakvéleményben megállapított könnyező házigomba súlyosan károsította a beépített faszerkezeteket, azaz azokat a tartógerendákat, amelyek védelem nélkül a lapostetőre kerültek, és a felső szinteket viselik. Arra a kérdésre, hogy milyen mértékű ezeknek a károsodásoknak az értéksökkentő hatása, favédelmi szakértői vélemény beszerzése után lehet válaszolni.

- ad. 3.3: „Kérjük, hogy állapítsa meg azt, hogy a Ráépítőnek a kivitelezéssel kapcsolatban a kivitelezéskor milyen kivitelezési költségei merültek fel?”

Számlák hiányában az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. adatainak felhasználásával a 2018. évi becsült kivitelezési költség az ingatlan emelet és tetőtér beépítésére százezer Forintra kerekítve 97.300.000 Ft.

- ad. 3.4: „Kérjük, hogy tegye meg egyéb releváns megállapításait.”

A tetőtér beépítésekor a korábbi lapostető vízlevezetésének megfelelő megoldása nem történt meg, vagy nem ismerhető, látható. A tető K-i irányba lejtett, feltehetően azért jelentkezik azon az oldalon több károsodás. A beépített fa földemgerendák (faváz) a helyiségek épületgépészeti vezetékhálójában bekövetkező bármilyen hiba esetén védelem nélküli, ami a könnyező házigomba terjedéséhez és a szerkezet

veszélyessé válásához és tönkremeneteléhez vezet. Nem készült külön rétegrend a hidegpadlós helyiségekhez a használati víz károsító hatásának szigeteléssel kivédésére. A kár mértékének meghatározása, és a helyreállítás akkor végezhető, ha a teljes szerkezetre vonatkozóan megtörténik egy átfogó feltárásos vizsgálat, azt követően faanyagvédelmi és tartószerkezeti szakvélemény rögzíti a teendőket.

Benczúrné Lázár Éva

Veszprém, 2023. március 22.

fel. n. 103/2021.

27.15.

S/

Jegyzőkönyv

Készült: Fűzfői Vagyongézelő Kft., Szállás utca 8.

Tárgy: Fövény fürdő 3 sz. Apartman padlózatának felbontásáról.

Jelen vannak:

- Szőczy Gábor városüzemeltetési munkatárs
- Rapaty Róbert műszaki vezető

A Fövény fürdő 3 sz. apartman helyszíni szemléje során tapasztaltuk az előtéri padló burkolat hibáját. A hiba jellege: beszakadt, elmozdult járólapok, terhelésre ingatag padozat.

A bejárás során tett megállapítások alapján, súlyosabb szerkezeti probléma lehetősége merült fel, így a padlózat felbontását rendeltem el a szerkezeti károk feltárása érdekében. A feltárás eredményeként, megállapítottuk, hogy a padlólapok hordozó felületeként beépített csk lemez törött, csak hosszanti alátámasztó gerendák kerültek beépítésre keresztartók nélkül, melyeknek távolsága középpontól mérve 68cm. A padozat fa elemei nedvesek, penészesek, korhadtak voltak a nagy nedvességtől, a gerendák alátámasztására és színtezésére használt fa ékek elkorhadtak. A futó villamos és vízvezetékeknek nincs alagút a hosszanti gerendákba kialakítva.

Fűzfői Vagyongézelő Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952111-2-19
Cg.: 19-09-505211
Bsz: 10104920-77040390-0300000

Rapaty Róbert

Műszaki vezető

Balatonfűzfő 2021.07.15.

141. sz. 103-1/2021

Jegyzőkönyv

Készült: Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft, Szállás utca 8.

Tárgy: Föveny fürdő 4 sz. Apartman padlózatának javításáról.

Jelen vannak:

- Balogh Attila
- Rápatyí Róbert műszaki vezető

A Föveny Fürdő 4 sz. apartman helyszíni szemléje során tapasztaltam az előtéri padló burkolat hibáját. A hiba jellege: beszakadt, elmozdult járólapok, terhelésre ingatag padozat.

A bejárás során tett megállapítások alapján a padlólapok felszedését végeztem el, melyek szabad kézzel eltávolíthatóak voltak. A feltárás eredményeként megállapítottam, hogy a padlólapok hordozó felületeként beépített csk lemez törött, vízzel átitatott, tartása meggyengült. A padozat fa elemei nedvesek, penészesek, korhadtak voltak a nagy nedvességtől. A nagy foglaltság miatt, a padozat megerősítése után, a kivett padlólapokat visszaragasztottam a kiszáritott megerősített padozatra, majd vízzáró fugával tömítettem. A penész a lapokról eltávolításra került. A szezon után felülvizsgálat szükséges a nem látható szerkezeti károk feltárása érdekében.

Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.
Közműgazdálkodási feladatok
Székhely: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Telephely: 8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8.
Adószám: 11952121-2-19 • Cg.: 19-09-305211
Számlaszám: 10100070-700000003004604

Rápatyí Róbert

Műszaki vezető

Balatonfűzfő 2021.08.13.



FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8. Telefon: +36 88/574-584

e-mail: vagyonkezo@balatonfuzfo.hu

Ikt. sz.: 57/2023.

Tárgy: Főveny strand épület ÉNY-i ereszsatorna vízlevezető képességének vizsgálata

Jelen vannak:

Varga Róbert, műszaki vezető, Fűzfői Vagyongkezelő Kft.

DRV Zrt. tartályos vízszállító autója

A Főveny Apartman É-K-i sarkán lévő csapadékelvezető csőbe talajszinten gravitációsan beengedésre került 10m³ víz. A beengedett vízmennyiség akadály nélkül elfolyt a beengedési ponttól, feltelítődés a befogadó szakaszon nem jelentkezett.

Balatonfűzfő, 2023. 03. 17.

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.

8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8.

Adószám: 11952121-2-19

Cg.: 19-09-505211

3.

Varga Róbert
műszaki vezető

Cégjegyzék szám: 19-09-505211

Adószám: 11952121-2-19

Statistikai számjel: 11952121-3600-113-19

Pénzforgalmi jelzőszám: Vagyongkezelés:

10104820-77040300-01004000

10104820-77040300-02004003

Közfeladat ellátás

10104820-77040300-03004006



Feljárat



Strandbejárat



K-i szárny



balatoni oldal



Hátsó folyosó



Erkély alsó síkja



Külső lefolyócső



Vízelfolyás próbája 10 m3 vízzel





Folyosó fal gyűrődése



Feltárás az 1. sz. lakrészben





2023. MARCH 23.



Dr. Benczúrné Lázár Éva, 54287158
8200 Veszprém
Hóvirág utca 9.
Adószám: 74727618-1-39

Bank neve: Takarékbank
Bankszámlaszám:
7390007815140858

SZÁMLA

Sorszám: DB-2023-4

VEVŐ:

Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
8184 Balatonfűzfő
Szállás utca 8.
Adószám: 11952121-2-19

Fizetési mód: átutalás
Teljesítés dátuma: 2023.03.22.
Kiállítás dátuma: 2023.03.22.
Fizetési határidő: 2023.04.06.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Igazságügyi magánszakértői vélemény	1 db	600 000	600 000	AAM	0	600 000
Kamarai költségátalány a 2016. évi XXIX. törvény 51.§ (2) bekezdése alapján	1 db	1 000	1 000	AAM	0	1 000
Összesen:			601 000		0	601 000
			Alanyi adómentes: 0			

Összesen:

601 000 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

Dr. Benczúrné Lázár Éva okl. építőmérnök
építőipari igazságügyi szakértő, szakmérnök
Veszprém, Hóvirág u. 9. 8200.
T/F: 88/578-590; 30/9363-822
www.benczur.hu; eva@benczur.hu

Ere: 2023 MARCH 23.

Dr. Szenthe Ügyvédi Iroda

8200. VESZPRÉM

Ádám Iván u. 6.

Tisztelt Ügyvéd úr!

Mellékelten megküldöm a **Fűzfői Vagyonkezelő Kft** *kérelmező* által indított ügyben az igazságügyi magán-szakértői véleményt további szíves felhasználásra.

Tisztelettel:

DR. BENCZÚRNÉ LÁZÁR ÉVA
okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő
8200 Veszprém, Hóvirág u. 9.
Adószám: 74727618-1-39
T/F: 88/578-590; 30/9363-822

Benczúrné Lázár Éva

Veszprém, 2023. március 22.

Mell: 3 pl. papír alapú szakvélemény

1 db számla

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



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

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2025. március 24.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.oldal
2, A telek adatai.....	4.oldal
3, A felépítmény helyiségleltárja.....	5.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	6.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	7.-9.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	10.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	11.-12.oldal
8, Értékelői nyilatkozat.....	13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek a telekről
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Az ingatlan térkép kivágata
4. számú melléklet: Az ingatlan e-közmű térképe
5. számú melléklet: Becslői igazolás
6. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

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

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **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.

A megbízás tárgya:

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

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló alapú értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2025/03/045.

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

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

103.098.- EUR*

***= 1 EUR = 400 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025. március 24.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napon határozzuk 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

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.03.24.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

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

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-

Értékelési forma:

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

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

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2025. március 24

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 26.**

HRSZ:805/33

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

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

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	
------------------	--

nincs

Hasznosítás jelenlegi formája:

beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	1037 m2				
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		külföldi terület		zártkert
Formája:	téglalap alakú				
Beépítettsége:	ikerház	<u>önállóan álló</u>	Sorház jelleg		társasházi
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központközeli	központtól távol fekvő		<u>településszéli</u>
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút	autóbusssal			<u>személygépkocsival</u>
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	<u>makadám</u>	aszfaltozott
Környező ingatlanok jellege	Lakóingatlanok/ kertvárosi lakókörnyezet				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Enyhén lejtős domborzat				
Kerítés anyaga:	<u>Nincs</u>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételemes drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemetgyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló	konténer			<u>nincs</u>
A telek általános megítélése	Átlagosnál nagyságú, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten elburjánzott beépítetlen fejlesztési terület				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút		Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás
Panoráma	Nem	<u>Részben</u>		Igen	

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege:

Nincsen építmény

[illegible]

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	Legutolsó felújítás éve:	-

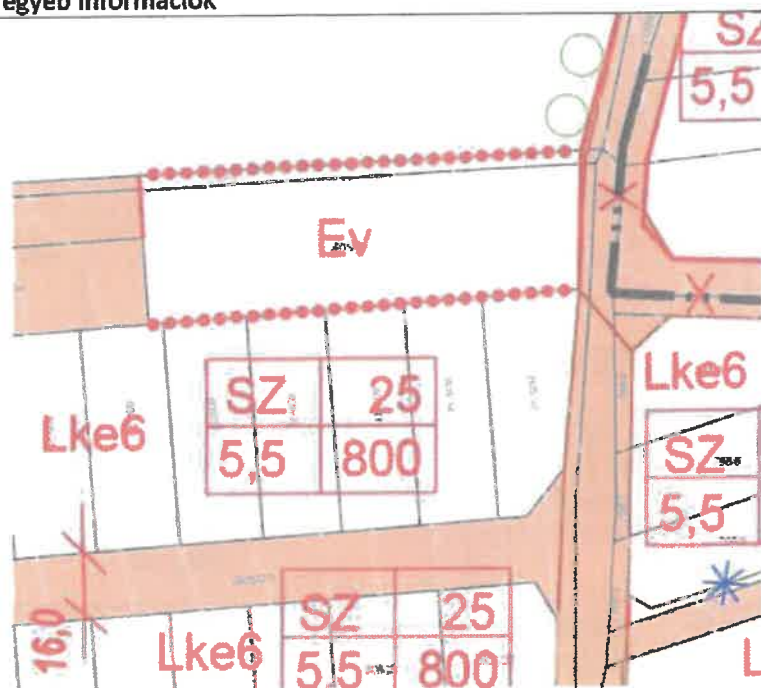
Általános állapot: nincsen sem alá- sem felépítmény az értékelt ingatlanon

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		<u>230 V- utcafronton elérhető</u>		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	<u>Közművezetékes- utcafront elérhető</u>	kerti csap	nincs	
Melegvíz ellátás	egyedi-	Egyedi:	táv melegvíz	<u>nincs</u>	
Fűtés	Központi	Egyedi:	Egyedi -	<u>Nincs</u>	
Szennyvízelvezetés	<u>Csatorna- utcafronton elérhető</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló	saját emésztő	nincs	
Gázellátás		Hálózatról			<u>Nincs</u>
Egyéb ellátottság	<u>telefon, kábel TV, Internet</u>	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet



Helyi Építési Szabályzat

2. táblázat

Sz. táblázat	Összesítő	terület	terület	terület	terület
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Lke1	SZ	14	14	14
2.	Lke2	SZ	14	14	14
3.	Lke3	SZ	14	14	14
4.	Lke4	SZ	14	14	14
5.	Lke5	SZ	14	14	14
6.	Lke6	SZ	14	14	14
7.	Lke7	SZ	14	14	14
8.	Lke8	SZ	14	14	14
9.	Lke9	SZ	14	14	14
10.	Lke10	SZ	14	14	14
11.	Lke11	SZ	14	14	14
12.	Lke12	SZ	14	14	14

E-közmű térkép



Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a településszélehez közel helyezkedik el. A telek téglalap alakzatú, enyhén lejtősen domborzatú, a 1037 m²-es. Megközelíthető rossz állapotú makadámozott/betonozott útburkolaton keresztül, elsődlegesen a Hegyalja út felől. A telek zöldterületei cserjeszinten elburjánzottak. A telek nem megosztható, utcafönt felől leágaztatható közművek: villany, vezetékes ivóvíz, központi szennyvíz-elvezetés Építésügyi besorolása: Lke-6.
---------------	--

Felépítmény:	Az ingatlanon semmilyen alá- és felépítmény nincsen.
---------------------	--

Összegzés:	Az ingatlan átlagos állapotú, cserjeszinten elburjánzott. Elhelyezkedése a településen belül átlagos, közepesen megközelíthető, értékesíthetősége jó. Jelentős káresemény nem történt. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges területen helyezkedik el. A földszinti tér átlagos belmagassága - m. A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra alkalmatlan. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan -. Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -. Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlanok összesített hasznos nettó redukált területe -m². Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -
-------------------	---

Forgalmi érték meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalmképés

2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.

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

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

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonfűzfő, Belterület
Telek alapterülete (m2)	991 m2	1040 m2	899 mn2	1037 m2
Telek besorolása	Lke-4	Lke-6	Lke	Lke-6
Domborzati viszonya	Enyhén lejtős	sík	Enyhén lejtős	Enyhén lejtős
Közművesítettsége	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	-
Eladási ár (Ft)	40.900.000.-	43.900.000.-	34.100.000.-	-
Eladási éve	2024. Q4	2024. Q4	2024. Q3	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	41.271.-	42.212.-	37.931.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Közmű	0 %	0 %	0 %	-
Domborzat	0 %	-5 % (jobb)	0 %	-
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Beépíthetőség	0 %	0 %	0 %	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0 %	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	0 %	-5 %	0 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	41.271.-	40.101.-	37.931.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(41.271+40.101+37.931)/3= 39.768.-			

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

Vfajl: = 39.768.- Ft/m2

VM= 1037 m2 x 39.768.- Ft = 41.239.416.- Ft - kerekítve 41.239.000.- Ft

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>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUÁLIS	
Forgalmi érték:				41.239.000.- Ft	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	nap	X		
Általános Forgalmi Érték:				41.239.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

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

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

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

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

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

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

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

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

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

103.098.- EUR*

***= 1 EUR = 400 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. március 24.

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 értékebecslő függetlenségét korlátozná.

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

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

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

Székesfehérvár, 2025. március 24.



Szántó A. Gábor

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

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. március 24.

Utcakép:



Képek a telekről:





HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
805/33	.	kivett		0.1037	0.00
		beépítetlen terület			
ÖSSZESEN:				0.1037	0.00

Cím: 8175 BALATONFÜZFŐ, Gyári utca 26.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39658/2007.07.20
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: tulajdonba adás
1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

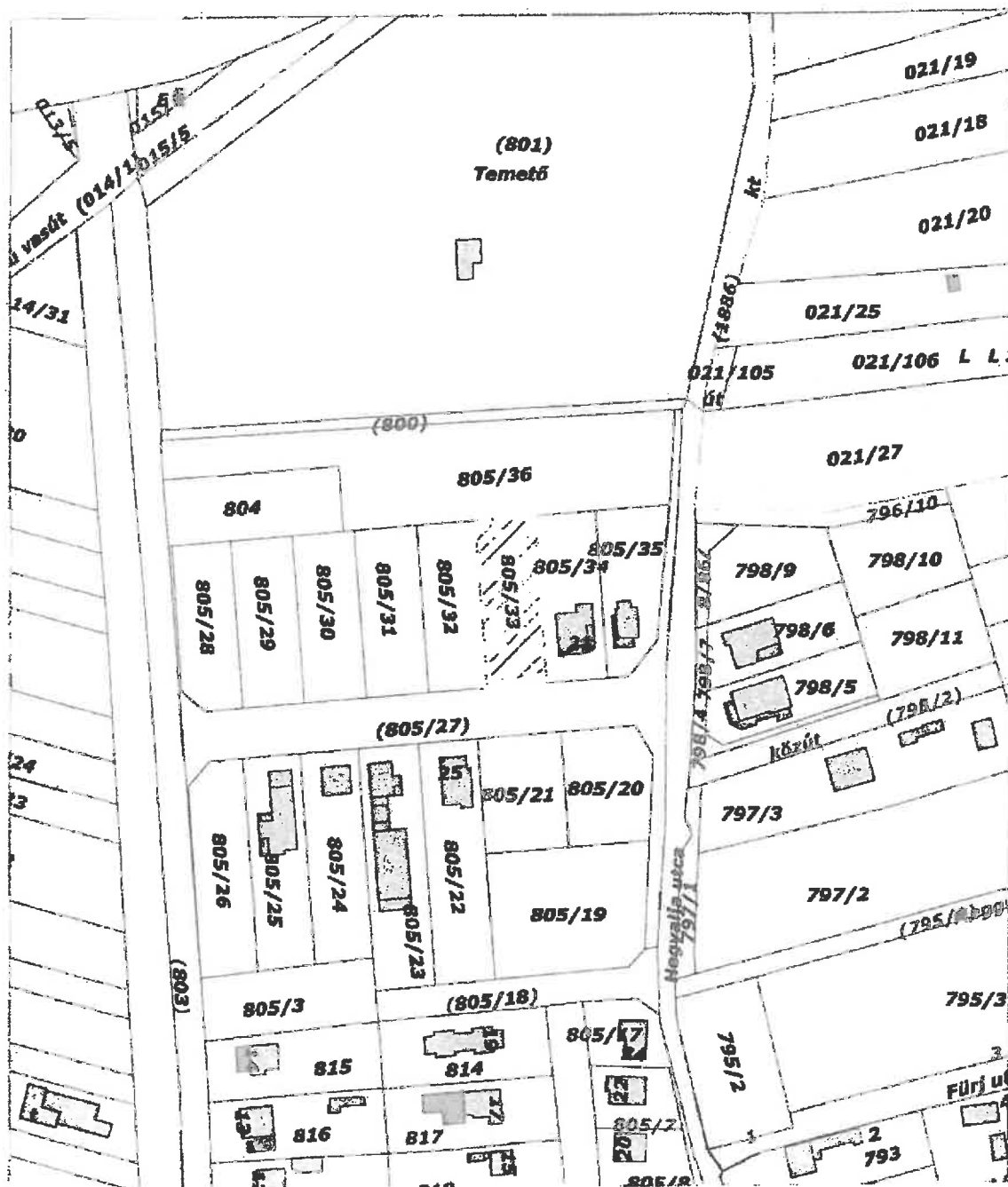
Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39658/2007.07.20
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: A 805/33 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd
megosztása során
alakult ki.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34094/2012.03.26
Jog-tény neve: Vezetékjog
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
Szöveg: 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 130 m2
területre az
ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: 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.

1:2000











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 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 közzétételétől 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 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-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 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 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 legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

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

B. Beépített földterület esetén

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

Az értékebecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékebecslési 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 termelőképesre 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 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 módszemél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

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

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

A legfontosabbak:

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

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes 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;
- bérlet;
- 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:

- bérleti 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 ÉRTÉKBECSLÉSE

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. április 25.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.oldal
2, A telek adatai.....	4.oldal
3, A felépítmény helyiségleltárja.....	5.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	6.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	7.-9.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	10.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	11.-12.oldal
8, Értékelői nyilatkozat.....	13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek a telekről
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Az ingatlan térkép kivágata
4. számú melléklet: Becslői igazolás
5. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

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

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **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.

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló alapú értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2025/04/051.

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

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

104.754.- EUR*

***= 1 EUR = 410 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025. április 25.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozzom 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

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.04.25.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

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

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-

Értékelési forma:

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

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

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2025. április 25.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 22.**

HRSZ:805/31

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

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

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	
------------------	--

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:

beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	1080 m2				
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		kültérület		zártkert
Formája:	téglalap alakú				
Beépítettsége:	ikerház	<u>önállóan álló</u>	Sorház jelleg		társasházi
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központhoz közeli	központtól távol fekvő		<u>településszéli</u>
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút		autóbusszal		<u>személygépkocsival</u>
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengereelt kavics	<u>makadám</u>	aszfaltozott
Környező ingatlanok jellege	Lakóingatlanok/ kertvárosi lakókörnyezet				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Enyhén leejtős domborzat				
Kerítés anyaga:	<u>Nincs</u>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételezemes drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		<u>nincs</u>
A telek általános megítélése	Átlagos nagyságú, enyhén leejtős domborzatú, cserjeszinten elburjánzott beépítetlen fejlesztési terület				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút		Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás
Panoráma	Nem		<u>Részben</u>	Igen	

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege:

Nincsen építmény

[illegible]

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akustikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	Legutolsó felújítás éve:	-

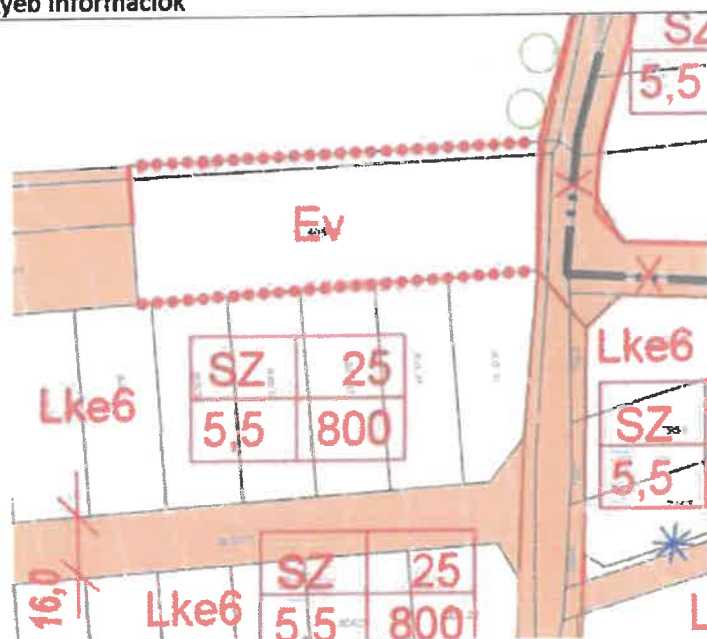
Általános állapot: nincsen sem alá- sem felépítmény az értékelte Ingatlanon

Közművek

Elektromos ellátás	380 V	<u>230 V- utcafronton elérhető</u>			
Vízellátás	Fűtő kútból házi vízellátó berendezés	<u>Közművezeték- utcafront elérhető</u>	kerti csap	nincs	
Melegvíz ellátás	egyedi-	Egyedi:	táv melegvíz	<u>nincs</u>	
Fűtés	Központi	Egyedi:	Egyedi -	<u>Nincs</u>	
Szennyvízelvezetés	<u>Csatorna- utcafronton elérhető</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló	saját emésztő	nincs	
Gázellátás		Hálózatról			<u>Nincs</u>
Egyéb ellátottság	<u>telefon, kábel TV, internet</u>	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés					

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

**Szabályozási
tervrészlet**



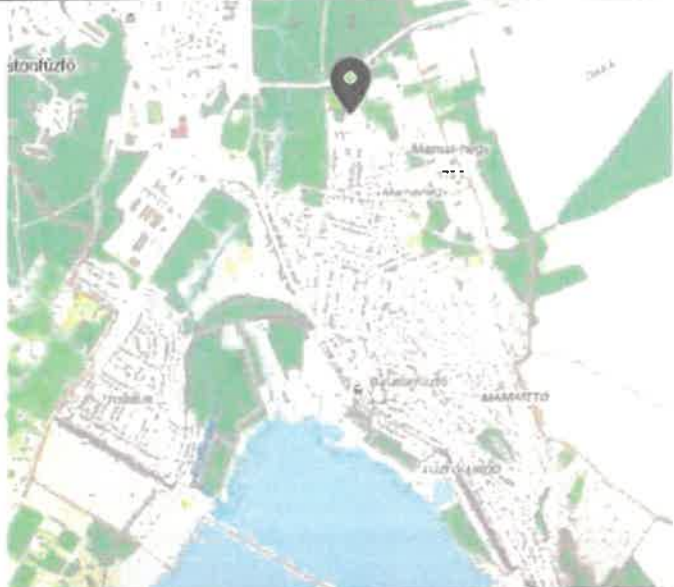
**Helyi Építési
Szabályzat**

2. táblázat

Ötlet-jel	területi kód	legrövidebb hosszúság m	legrövidebb szélesség m	legrövidebb területi terület m ²	minimális építési terület m ²
1. Lke1	SZ	15	6,5	975	95
2. Lke2	SZ	15	7,5	1125	95
3. Lke3	SZ	20	5,5	1100	65
4. Lke4	SZ	20	5,5	1100	65
5. Lke5	SZ	25	5,5	1375	65
6. Lke6	SZ	25	6,5	1625	65
7. Lke7	SZ	25	6,5	1625	65
8. Lke8	SZ	25	6,5	1625	65
9. Lke9	SZ	25	6,5	1625	65
10. Lke10	SZ	25	6,5	1625	65
11. Lke11	SZ	25	6,5	1625	65
12. Lke12	SZ	25	6,5	1625	65
13. Lke13	SZ	25	6,5	1625	65
14. Lke14	SZ	25	6,5	1625	65
15. Lke15	SZ	25	6,5	1625	65
16. Lke16	SZ	25	6,5	1625	65
17. Lke17	SZ	25	6,5	1625	65
18. Lke18	SZ	25	6,5	1625	65
19. Lke19	SZ	25	6,5	1625	65
20. Lke20	SZ	25	6,5	1625	65

**E-közmű
térkép**



Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a településszéléhez közel helyezkedik el. A telek téglalap alakzatú, enyhén lejtősen domborzatú, a 1080 m²-es. Megközelíthető rossz állapotú makadámozott/betonozott útburkolaton keresztül, elsődlegesen a Hegyalja út felől. A telek zöldterületei cserjeszinten elburjánzottak. A telek nem megosztható, utcafront felől leágaztatható közművek: villany, vezetékes ivóvíz, központi szennyvíz-elvezetés Építésügyi besorolása: Lke-6.
---------------	---

Felépítmény:	Az ingatlanon semmilyen alá- és felépítmény nincsen.
---------------------	--

Összegzés:	Az ingatlan átlagos állapotú, cserjeszinten elburjánzott. Elhelyezkedése a településen belül átlagos, közepesen megközelíthető, értékesíthetősége jó. Jelentős káresemény nem történt. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges területen helyezkedik el. A földszinti tér átlagos belmagassága - m. A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra alkalmatlan. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan -. Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -. Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlanok összesített hasznos nettó redukált területe -m². Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -
-------------------	---

Forgalmi érték meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalmképés

2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.

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

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

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület
Telek alapterülete (m2)	991 m2	1040 m2	899 m2	1080 m2
Telek besorolása	Lke-4	Lke-6	Lke	Lke-6
Domborzati viszonya	Enyhén lejtős	sík	Enyhén lejtős	Enyhén lejtős
Közművesítettség	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	-
Eladási ár (Ft)	40.900.000.-	43.900.000.-	34.100.000.-	-
Eladási éve	2024. Q4	2024. Q4	2024. Q3	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	41.271.-	42.212.-	37.931.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Közmű	0 %	0 %	0 %	-
Domborzat	0 %	-5 % (jobb)	0 %	-
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Beépíthetőség	0 %	0 %	0 %	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0 %	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	0 %	-5 %	0 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	41.271.-	40.101.-	37.931.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(41.271+40.101+37.931)/3= 39.768.-			

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

Vfajl: = 39.768.- Ft/m2

VM= 1080 m2 x 39.768.- Ft = **42.949.440.- Ft - kerekítve 42.949.000.- Ft**

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	szlőmösödik		stagnál	<u>fellődik</u>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUALIS	
Forgalmi érték:				42.949.000.- Ft	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	nap	X		
Általános Forgalmi Érték:				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. Ezt a felek tudomásul vették.

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

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

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

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

104.754.- EUR*

***= 1 EUR = 410 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. április 25.

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 értékbecsítő függetlenségét korlátozná.

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

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

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

Székesfehérvár, 2025. április 25.



Szántó A. Gábor

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

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. április 25.

Utcakép:



képek a telekről:



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
805/31	.	kivett		0.1080	0.00
		beépítetlen terület			
ÖSSZESEN:				0.1080	0.00

Cím: 8175 BALATONFÜZFŐ, Gyári utca 22.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39658/2007.07.20

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: tulajdonba adás

1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/

Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39658/2007.07.20

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

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

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34094/2012.03.26

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

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

Szöveg: 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló

149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi

Járásai Földhivataltól a(z) Veszprémi Járásai Földhivatalhoz.

1:1000





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

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az 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 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-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, 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 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 értékelte 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 valutában 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 ÉRTÉKBECSLÉSE

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. április 25.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.oldal
2, A telek adatai.....	4.oldal
3, A felépítmény helyiségleltárja.....	5.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	6.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	7.-9.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	10.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	11.-12.oldal
8, Értékelői nyilatkozat.....	13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek a telekről
2. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: Az ingatlan térkép kivágata
4. számú melléklet: Becslői igazolás
5. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

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

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **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.

A megbízás tárgya:

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

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló alapú értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2025/04/050.

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

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

100.583.- EUR*

***= 1 EUR = 410 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025. április 25.

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
Magnetbank: 16200247-10026455

Szántó A. Gábor



Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.04.25.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

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

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékebecslő
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-

Értékelési forma:

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

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

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2025. április 25.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 24.**

HRSZ:805/32

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

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

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	
------------------	--

Vezetékjog az E-On Zrt. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:

beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	1037 m2				
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		kültérület		zártkert
Formája:	téglalap alakú				
Beépítettsége:	ikerház	<u>önállóan álló</u>	Sorház jelleg		társasházi
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központhoz közeli	központtól távol fekvő		<u>településszéli</u>
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút		autóbusszal		<u>személygépkocsival</u>
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerekt kavics	<u>makadám</u>	aszfaltozott
Környező ingatlanok jellege	Lakóingatlanok/ kertvárosi lakókörnyezet				
Telek tájolása, lejtés viszonya	Enyhén leejtős domborzat				
Kerítés anyaga:	<u>Nincs</u>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételelmes drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szeméttgyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		<u>nincs</u>
A telek általános megítélése	Átlagos nagyságú, enyhén leejtős domborzatú, cserjeszinten elburjánzott beépítetlen fejlesztési terület				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút		Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás
Panoráma	Nem		<u>Részben</u>	Igen	

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege:

Nincsen építmény

Helyiség	alapterület (m ²)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padiózat	Falazatok
-	-	-	-	-
Összesen redukált alapterület: 0,00 m²				

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akustikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	Legutolsó felújítás éve:	-

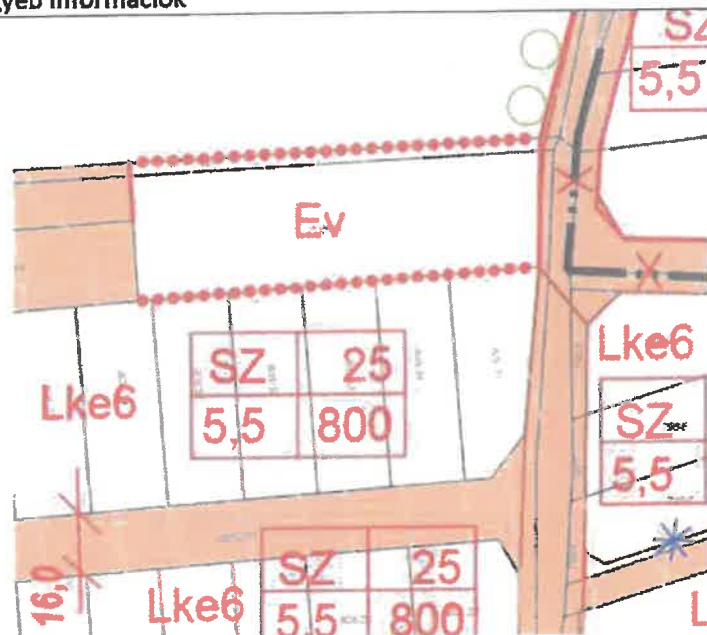
Általános állapot: nincsen sem alá- sem felépítmény az értékelt ingatlanon

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		<u>230 V- utcafronton elérhető</u>		
	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	<u>Közművezetékes- utcafront elérhető</u>	kerti csap	nincs	
Melegvíz ellátás	egyedi-	Egyedi:	táv melegvíz	<u>nincs</u>	
Fűtés	Központi	Egyedi:	Egyedi -	<u>Nincs</u>	
Szennyvízelvezetés	<u>Csatorna-utcafronton elérhető</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló	saját emésztő	nincs	
Gázellátás		Hálózatról			<u>Nincs</u>
Egyéb ellátottság	<u>telefon, kábel TV, internet</u>	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási
tervrészlet



Helyi Építési
Szabályzat

2. táblázat

Építési jog	Építési jog	Építési jog	Építési jog	Építési jog	Építési jog
Építési jog	Építési jog	Építési jog	Építési jog	Építési jog	Építési jog
1. Lke1	SZ	12	4,5	5000	50
2. Lke2	SZ	15	7,5	1550	50
3. Lke3	SZ	18	10,5	1500	50
4. Lke4	SZ	20	12,5	2000	50
5. Lke5	SZ	25	15,5	3000	50
6. Lke6	SZ	30	18,5	5000	50
7. Lke7	SZ	35	21,5	7000	50
8. Lke8	SZ	40	24,5	9000	50
9. Lke9	SZ	45	27,5	11000	50
10. Lke10	SZ	50	30,5	13000	50
11. Lke11	SZ	55	33,5	15000	50
12. Lke12	SZ	60	36,5	17000	50

E-közmű
térkép



[illegible]

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a településszélehez közel helyezkedik el. A telek téglalap alakzatú, enyhén leejtősen domborzatú, a 1037 m²-es. Megközelíthető rossz állapotú makadámozott/betonozott útburkolaton keresztül, elsődlegesen a Hegyalja út felől. A telek zöldterületei cserjeszinten elburjánzottak. A telek nem megosztható, utcafront felől leágaztatható közművek: villany, vezetékes ivóvíz, központi szennyvíz-elvezetés Építésügyi besorolása: Lke-6.
---------------	--

Felépítmény:	Az ingatlanon semmilyen alá- és felépítmény nincsen.
---------------------	--

Összegzés:	Az ingatlan átlagos állapotú, cserjeszinten elburjánzott. Elhelyezkedése a településen belül átlagos, közepesen megközelíthető, értékesíthetősége jó. Jelentős káresemény nem történt. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges területen helyezkedik el. A földszinti tér átlagos belmagassága - m. A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra alkalmas. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan -. Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -. Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlanok összesített hasznos nettó redukált területe -m². Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -
-------------------	--

Forgalmi érték meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalmképés

2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.

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

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

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület
Telek alapterülete (m2)	991 m2	1040 m2	899 mn2	1037 m2
Telek besorolása	Lke-4	Lke-6	Lke	Lke-6
Domborzati viszonya	Enyhén lejtős	sík	Enyhén lejtős	Enyhén lejtős
Közművesítettsége	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	Utcafront felől víz-villany-szennyvíz elvezetés	-
Eladási ár (Ft)	40.900.000.-	43.900.000.-	34.100.000.-	-
Eladási éve	2024. Q4	2024. Q4	2024. Q3	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	41.271.-	42.212.-	37.931.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Közmű	0 %	0 %	0 %	-
Domborzat	0 %	-5 % (jobb)	0 %	-
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Beépíthetőség	0 %	0 %	0 %	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0 %	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	0 %	-5 %	0 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	41.271.-	40.101.-	37.931.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(41.271+40.101+37.931)/3= 39.768.-			

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

Vfajl: = 39.768.- Ft/m2

VM= 1037 m2 x 39.768.- Ft = 41.239.416.- Ft - kerekítve 41.239.000.- Ft

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	szlómösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUALIS	
Forgalmi érték:				41.239.000.- Ft	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	nap	X		
Általános Forgalmi Érték:				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 melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

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

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

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

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

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

100.583.- EUR*

***= 1 EUR = 410 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. április 25.

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

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

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

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

Székesfehérvár, 2025. április 25.



Szántó A. Gábor

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

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. április 25.

Utcakép:



képek a telekről:



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
805/32	.	kivett		0.1037	0.00
		beépítetlen terület			
ÖSSZESEN:				0.1037	0.00

Cím: 8175 BALATONFÜZFŐ, Gyári utca 24.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39658/2007.07.20
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: tulajdonba adás
1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39658/2007.07.20
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: A 805/32 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34094/2012.03.26
Jog-tény neve: Vezetékjog
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
Szöveg: 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 130 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: 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.

1:1000





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.

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-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 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;
- 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 legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

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

B. Beépített földterület esetén

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

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

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

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

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

1. Költség Módszer

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

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

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

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékéből 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 módszemél 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 értékelte 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 tényezőkenti 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 valutában 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.