



Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/48-19/2025.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

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

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Ingatlanok értékesítésre való meghirdetése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület ezen előterjesztést tárgyaló ülésén, megelőző napirendként tárgyalja az INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: INGATLANCENTRUM 2007 Kft.) által Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. ellen indított perben egyezség kötése napirendet.

Az egyezség keretében abban állapodnak meg a felek, hogy az Önkormányzat elszámolási kötelezettsége keretében megfizet az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. részére mindösszesen 185.000.000,- Ft, azaz egymáshatvanötmillió forint kártérítési összeget fizet meg kártérítés címén két részletben akként, hogy az első 100.000.000,- Ft összeget 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, továbbá a 2. részlet biztosítására felek 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 továbbiakban: *háromoldalú megállapodás*).

Az első elszámolási részletre az önkormányzat költségvetése fedezetet biztosít, a második elszámolási részletre a költségvetésben fedezetet kellett teremteni akként, hogy az önkormányzat a költségvetésbe további 85 000 000,-Ft összegű ingatlan értékesítésből származó bevétel betervezéséről döntött, továbbá értékesítésre egyúttal kijelölte a második kártérítési részlet összegét összeségében meghaladó értékű beépítetlen, építésre alkalmas alábbi 3 forgalomképes telket:

- 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 értékbecslés 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 értékbecslés. Eszerint annak forgalmi értéke 41.239.000.-Ft, azaz negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill. 100.583.- EUR (1 EUR = 410 Ft). Az

értékbecslés 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 értékbecslés felülvizsgálat. Eszerint annak forgalmi értéke 35.408.000.- Ft, azaz harmincötmillió négyszáznyolcezer forint, ill. 88.520.- EUR (1 EUR = 400 Ft). Az értékbecslés érvényessége 2025. június 21-én jár le.

Ezen előterjesztés keretében kerül sor a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívás feltételeinek meghatározása.

Az ingatlanok beépítési lehetőségeit, településrendezési besorolásait, adottságait, jellemzőit, a forgalmi értékbecslések tartalmazzák. A balatonfűzfői 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékbecsléseit az *Ingatlancentrum 2007 Kft. által Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. ellen indított perben egyezség kötése* napirendhez készült előterjesztés 7. mellékletét képezik, a Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslés ezen előterjesztés mellékletét képezi.

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

Az ÖR 3. mellékletének 11., 12. és 101. sora alapján az ingatlanok az önkormányzat forgalomképes vagyonát képezik.

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

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

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

(3) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást

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

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

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

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

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

(5) A versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell:

a) a versenytárgyalás tárgyának pontos megjelölését,

- b) a versenytárgyalás helyét és idejét,
 - c) az esetleges versenytárgyalási dokumentáció beszerzésének feltételeit,
 - d) tájékoztatást arról, hogy csak az vehet részt a versenytárgyaláson, aki a (3) bekezdésben leírt feltételeknek megfelel,
 - e) az ajánlat (versenytárgyaláson való részvételre jelentkezés) benyújtásának módjára vonatkozó szabályokat, így különösen azt, hogy azt írásban, hány példányban kell benyújtania,
 - f) az ajánlat benyújtásának helyét és idejét,
 - g) tájékoztatást a csatolandó mellékletekről, igazolásokról (így különösen arról, hogy az ajánlatadónak az önkormányzat felé adó- és egyéb – pl. bérleti díj, közterület-használati díj – tartozása nincs, illetve ha a pályázatban versenytárgyalási biztosíték fizetését feltételül szabták, annak megfizetéséről szóló igazolást,
 - h) a versenyztetés szempontjait, szabályait (a kizárólag a magasabb összegű ellenszolgáltatás szempontjának alkalmazása esetén a licitküszöb mértékét)
 - i) a versenytárgyalás nyertesére vonatkozó ajánlati kötöttség határidejét,
 - j) tájékoztatást arról, hogy amennyiben csak egy érvényes ajánlat érkezik, úgy vagy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.
- (6) A versenytárgyalás lebonyolítását végző személyt a tulajdonosi jogkör gyakorlója jelöli ki. A versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonható, a visszavonást a meghirdetéssel azonos módon kell közzétenni.
- (7) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, és annak másolatát a versenytárgyalás valamennyi résztvevőjének át kell adni”.

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

- a) A telkek meghirdetett, azaz minimális ára a forgalmi értékbecslésekben szereplő összegek legyenek. Az általános forgalmi adóról szóló törvény 86.§ (1) k. pontja alapján mentes a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek értékesítése. Eszerint az önkormányzatot a tárgyévi ingatlanértékesítés esetén áfa fizetési kötelezettség akkor terheli, ha az értékesíteni kívánt ingatlan építési teleknek minősül. A telkek építési övezeti besorolás alá tartoznak, azok a HÉSZ rendelkezéseinek megfelelően kerültek kialakításra, szabályozási vonallal nem érintettek, az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint építési teleknek minősülnek. Erre tekintettel a meghirdetett vételárak vonatkozásában az önkormányzatot áfa fizetési kötelezettség terheli. Ezen előterjesztés mellékletét képező értékbecslési szakvéleményt kiegészítő áfa nyilatkozat szerint a fentiekben közölt, a pályázati felhívásban közzéteendő meghirdetendő minimális vételárak bruttó árak.
- b) A pályázati felhívás tartalmazza azt, hogy a Balatonfüzfő 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanokat jelzálogjog terheli az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. javára. Önkormányzat és az INGATLANCENTRUM 2007 Kft megállapodást kötött arról, hogy a jelzálogjog jogosultja hozzájárult ahhoz, hogy a jelen pontban meghatározott zálogjoggal terhelt ingatlanokat az ÖNKORMÁNYZAT értékesítse, amely esetben az INGATLANCENTRUM a zálogjog törléséhez haladéktalanul hozzájárul akkor ha az értékesítésből befolyó teljes vételárból azok nettó összege 85 millió Ft-os követelés erejéig az INGATLANCENTRUM-ot megillető követelés részteljesítéseként közvetlenül az INGATLANCENTRUM-hoz folyik be.
- c) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján kell közzé tenni, ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján, meg kell jeleníteni a vármegyei napilapban. Emellett javaslom az értékesítésre való felhívást internetes hirdetési felületeken is megjelentetni.
- d) A jelentkezőnek 200 000,-Ft versenytárgyalási biztosítékot kelljen megfizetnie az

önkormányzat részére a jelentkezés határidejéig, melynek igazolását a jelentkezéséhez mellékelni kell. A versenytárgyalási biztosíték visszajár abban az esetben, ha

- az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
 - csak egy érvényes ajánlat érkezik, és az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt, vagy
 - a versenytárgyalásra érvényes jelentkező személy a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételárat.
- e) Amennyiben a felhívásra legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást kell tartani, az alábbi feltételekkel:
- A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke 200 000,-Ft,
 - A versenytárgyalás lefolytatásra a jegyzőt javasolom kijelölni,
 - a felhívást az értékbecslések érvényességi idején belül, de a *háromoldalú megállapodás* megkötését követően kell megjelentetni.
 - A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja.
- f) Amennyiben a felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.
- g) A versenytárgyalásra való jelentkezés időpontja a vármegyei napilapban való megjelenést követő legalább 30 nap legyen.
- h) Az önkormányzat döntését a magasabb összegű ellenszolgáltatást (vételárat) ajánló javára a versenytárgyalást soron követő Képviselő-testületi ülésen hozza meg.
- i) Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a pályázati eljárást kiíró önkormányzat ügyvédje készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében.
- j) A kötetendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére az önkormányzat az alábbi részletfizetés lehetőségét biztosítsa:
A vételár kettő egyenlő részletben fizethető meg: első részlet összege a vételár fele csökkentve a megfizetett versenytárgyalási biztosíték összegével, mely az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg esedékes, a vételár második részlete a vételár fele, mely 2025. november 30-ig esedékes.

Az előzőek alapján az alábbi határozati javaslatot teszem tisztelt Képviselő-testület felé.
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

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

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

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

a) Gyár utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan, minimális vételára bruttó 41.239.000.-Ft ill. 103.098.- EUR (1 EUR = 400 Ft),

b) Gyár utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan, minimális vételára bruttó 41.239.000.-Ft, azaz negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill. 100.583.- EUR (1 EUR = 410 Ft),

c) Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 hrsz-ú ingatlan, minimális vételára bruttó 35.408.000.- Ft, azaz harmincötmillió négyszáznyolcezer forint, ill. 88.520.- EUR (1 EUR = 400 Ft).

2) A képviselő-testület megbízza a Polgármestert a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az előterjesztés szerinti megjelentetésével, megbízza a jegyzőt a versenytárgyalás lefolytatásával.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester, dr. Könczöl Gábor jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

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

Melléklet: Vadrózsa utca 1. szám alatti, 1810 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése, és értékbecsléseket kiegészítő áfa nyilatkozat

Balatonfűzfő, 2025. május 9.


Szanyi Szilvia
polgármester



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES  COM



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

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2025. március 24.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

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

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

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

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

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

Az értékelés célja:

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

Az értékbecslés módszere:

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

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2022/02/019. - 2025/03/042

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

35.408.000.- Ft, azaz

harmincötmillió négyszáznyolcezer forint, ill.

88.520.- EUR*

***= 1 EUR = 400 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulópontja:

2022. február 02.- aktualizálás: 2025. március 24.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári nappal határozom.
július meg.

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

Szántó Gábor
info@becsles.com
HITELESÍTVE
Szántó A. Gábor

ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2022. február 02.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2025. március 24.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

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

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékelés óta

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

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

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

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

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

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingtatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingtatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	pozitív változás
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2022. február 02.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	változás nem volt
Ingtatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingtatlant érintő építőipari beavatkozás:	

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

Aktuális Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
 - 2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értékbecslésben rögzített érték: **27.237.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	Nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	Igen (jobb)	+30 %
Egyéb korrekción: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekción:	+30 %	
Összes korrekción értékben kifejezve:	VM= 27.237.000.- Ft * 1,30 = 35.408.100.- Ft - kerekítve 35.408.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

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

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

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

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

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

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

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

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

35.408.000.- Ft, azaz

harmincötmillió négyszáznyolcezer forint, ill.

88.520.- EUR*

***= 1 EUR = 400 Ft**

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

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

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

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

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

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

Székesfehérvár, 2025. március 24.

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



Szántó A. Gábor

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. március 24.





Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Ingatlan leíró adatai

2025.03.30

BALATONFÜZFŐ
Belterület 1810 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

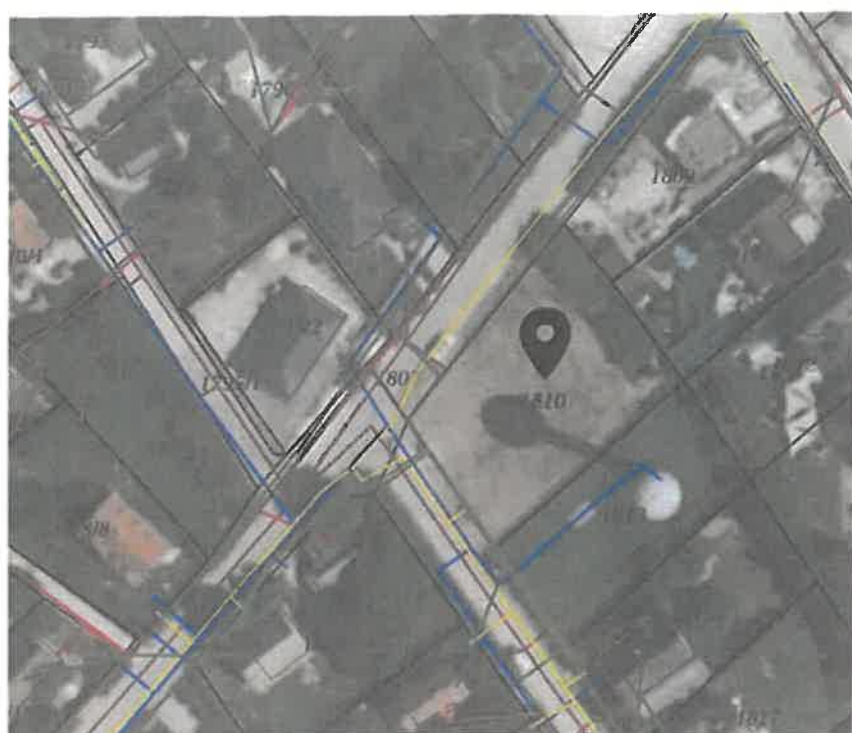
8175 BALATONFÜZFŐ Vadrózsa utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fíll
Kivett beépítetlen terület	0	1047	0.00







ASP20_PROUD_IRAT_MEB



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

Ügyiratszám: 03/4451-2/2020

Ügyintéző: Burján Cintia

Telefon: (22/537-128)

Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői,
és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

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

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

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

A bejelentés határozatlan időre szól.

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

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

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető



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

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

HATÁROZAT

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

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.

A szolgáltató neve: Szántó Gábor

születési helye: Székesfehérvár

születési időpontja: 1986. augusztus 03.

anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese

lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.

értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.

A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység

A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar

A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

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

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

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

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

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre 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 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 részcsoportok 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 értékbecsléshez mellékelni:

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

2.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

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

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

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

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

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

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

B. Beépített földterület esetén

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

Az 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 valamilyik 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 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 költségől 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 értékecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.

A legfontosabbak:

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

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

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

3. Jövedelem alapú megközelítés

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

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

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

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

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, szemétszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-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.

NYILATKOZAT

Én, Szántó Alexander Gábor, mint a Becslés.Com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Kft. (Székhely: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94., adsz: 25066337-1-07) Ügyvezetője,- és értékbecsítő szakértője **nyilatkozom, hogy a Balatonfűzfő, Belterület, 805/32,- 805/33,- 1810 HRSZ-ú ingatlanokkal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.**

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

Székesfehérvár, 2025. május 05.

.....
Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

