

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

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

Iktatószám: bal/49-40/2025.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: dr. Könczöl Gábor jegyző, Székelyné Tóth Barbara aljegyző

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2025. június 19-i nyilvános ülésére

Tárgy: A Balatonfüzfő, Gyári utcai 805/28 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre való meghirdetése

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 132/2025. (05. 15.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy nyilvános versenytárgyalás keretében értékesítésre meghirdeti a Gyári utcai 805/31 helyrajzi számú, 805/32 helyrajzi számú, 805/33 helyrajzi számú, valamint a Vadrózsa utca 1. szám alatti 1810 helyrajzi számú ingatlanait.

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a Gyári utcában a 805/28 helyrajzi számú ingatlan is, mely a 132/2025. (05. 15.) képviselő-testületi határozattal nem került értékesítésre kijelölésre.

Az ingatlanra 2025. május 13-án készült értébecslés.

A Becslés.com Vagyonérékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. értébecslése az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Javaslom, hogy a Balatonfüzfő 805/28 helyrajzi számú ingatlant is jelölje ki értékesítésre a képviselő-testület, valamint határozza meg a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívás feltételeit.

Az ingatlan beépítési lehetőségeit, településrendezési besorolását, adottságait, jellemzőit, a forgalmi értébecslés tartalmazza.

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

Az ÖR 3. mellékletének 7. sora alapján az ingatlan az önkormányzat forgalomképes vagyonát képezi.

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 értékhatar 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 versenyeztetés 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 telek meghirdetett, azaz minimális ára a forgalmi értékbecslésekben szereplő összeg legyen. 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 telek építési övezeti besorolás alá tartozik, az a HÉSZ rendelkezéseinek megfelelően

került kialakításra, szabályozási vonallal nem érintett, az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint építési teleknek minősül. Erre tekintettel a meghirdetett vételár vonatkozásában az önkormányzatot áfa fizetési kötelezettség terheli. A pályázati felhívásban közzéteendő meghirdetendő minimális vételár bruttó ár.

- b) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján kell közzé tenni, ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján, meg kell jeleníteni a vármegyei napilapban. Emellett javasolom az értékesítésre való felhívást internetes hirdetési felületeken is megjelentetni.
- c) 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.
- d) 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 értébecslések érvényességi idején belül kell megjelentetni.
 - A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja.
- e) Amennyiben a felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.
- f) A versenytárgyalásra való jelentkezés időpontja a vármegyei napilapban való megjelenést követő legalább 30 nap legyen.
- g) Az önkormányzat döntését a magasabb összegű ellenszolgáltatást (vételárat) ajánló javára a versenytárgyalást soron követő Képviselő-testületi ülésen hozza meg.
- h) 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.
- i) A kötendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetése egyösszegben, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 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. (06.19.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1) Nyilvános versenytárgyalás keretében értékesítésre meghirdeti a Gyár utcai 805/28 helyrajzi számú forgalomképes építési telek ingatlanát minimális bruttó 45.479.000,- Ft vételárért.

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.

Melléklet: Balatonfüzfő 805/28 helyrajzi számú ingatlan értékbecslése

Balatonfüzfő, 2025. június 16.


Szanyi Szilvia
polgármester



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 16. szám alatti, 805/28 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. május 13.

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 (2025.05.13.)
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

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

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **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 16. szám alatti, 805/28 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:

2025/05/020.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 16. szám alatti, 805/28 HRSZ-ú ingatlan forgalmi értéke:

45.479.000.- Ft, azaz

negyvenötmillió négyszázhetvenkilencezer forint, ill.

112.294.- EUR*

***= 1 EUR = 405.- Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025. május 13.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozzam meg.

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

Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.05.13.-án** 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 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. május 13.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 16.**

HRSZ:805/28

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. (131 m2 területre)

Hasznosítás jelenlegi formája:

kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	1010 m2				
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		kültérület		zártkert
Formája:	Csonka téglalap alakú				
Beépítettsége:	ikerház	<u>önállóan álló</u>		Sorház jelleg	társasházi
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központhoz közeli		központtól távoli 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 betételemes 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, saroktelek jellegű, beépítetlen fejlesztési terület, a telek középső traktusánál légvezeték található (szolgalmi jog bejegyezve), zöldterülettel karbantartottak				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút		Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás
Panoráma	<u>Nem</u>		Részben	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:	-

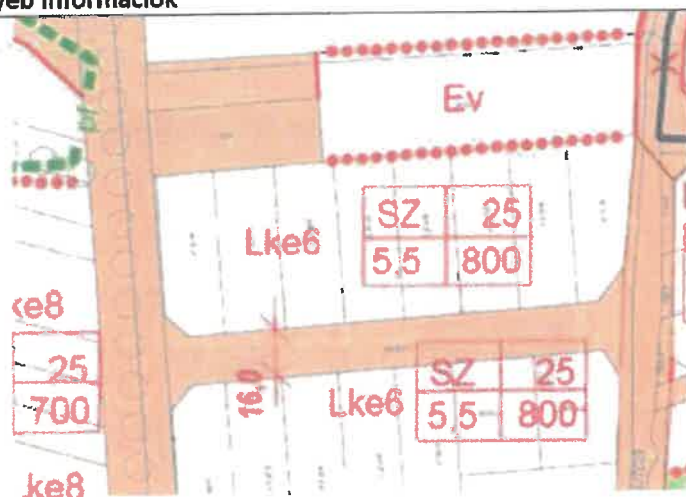
Általános állapot: nincsen sem alá- sem felépítmény az értékelt ingatlanon

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		230 V		
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</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		<u>Hálózat utcafrontról elérhető (Gvári utca felől)</u>			Nincs
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



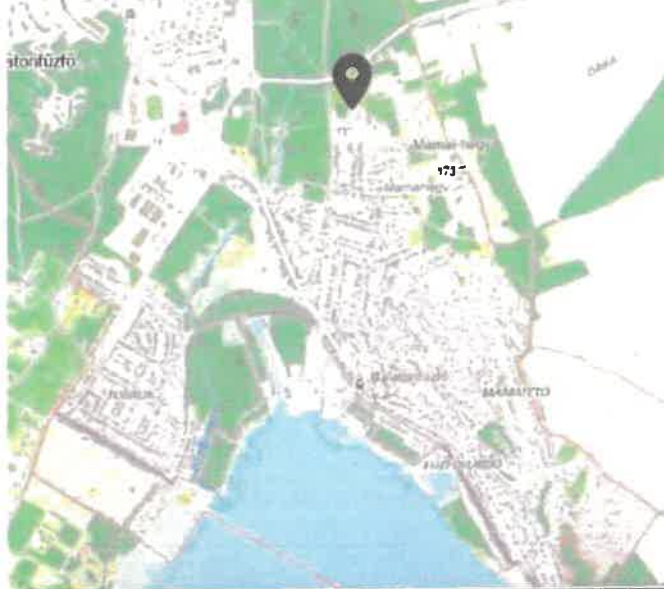
Helyi Építési Szabályzat

2. táblázat

Számosítási szám	Terület jelölése	Legnagyobb szélesség m	Legnagyobb hossz m	Legnagyobb terület m ²	Legnagyobb magasság m
1.	Lke6	12	6,5	2000	50
2.	Lke6	12	1,5	1500	50
3.	Lke6	12	20	1500	60
4.	Lke6	12	20	500	60
5.	Lke6	12	12	500	60
6.	Lke6	12	12	500	60
7.	Lke6	12	12	500	60
8.	Lke6	12	12	500	60
9.	Lke6	12	12	500	60
10.	Lke6	12	12	500	60
11.	Lke6	12	12	500	60

E-közmű térkép



Településen belüli elhelyezkedé s	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a településszélehez közel helyezkedik el. A telek csonka téglalap alakzatú, enyhén leejtősen domborzatú, a 1010 m²-es, saroktelek jellegű. Megközelíthető betonozott útburkolaton keresztül, elsődlegesen a Gyári utca felől. A telek zöldterületei karbantartottak. A telek nem megosztható, utcafönt felől leágaztatható közművek: vezetékes ivóvíz, vezetékes földgáz Telken bekötésre került közművek: villany,- központi szennyvíz-elvezetés Építésügyi besorolása: Lke-6. (25%-os beépíthetőség- szabadon álló építési móddal, maximum 5,5 építmény magassággal)
Felépítmény:	Az ingatlanon semmilyen alá- és felépítmény nincsen.
Összegzés:	Az ingatlan átlagos állapotú, zöldterületileg karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül átlagos, jói 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 mn2	1010 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 %	-
Telek jellege	Szokványos +13 %	Szokványos +10 %	Szokványos +13 %	Saroktelek jellegű
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 (%)	+13 %	+8 %	+13 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	46.636.-	45.589.-	42.862.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(46.636+45.589+42.862)/3= 45.029.-			

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

Vfajl: = 45.029.- Ft/m2

VM= 1010 m2 x 45.029.- Ft = 45.479.290.- Ft - kerekítve 45.479.000.- 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	szilömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUALIS	
Forgalmi érték:				45.479.000.- Ft	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	nap	X		
Általános Forgalmi Érték:				45.479.000.- 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. 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 16. szám alatti, 805/28
HRSZ-ú ingatlan forgalmi értéke:**

45.479.000.- Ft, azaz

negyvenötmillió négyszázhetvenkilencezer forint, ill.

112.294.- EUR*

***= 1 EUR = 405.- Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. május 13.

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 értékbecslő függetlenségét korlátozná.

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

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

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

Székesfehérvár, 2025. május 13.



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

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. május 13.

Utcakép:



Képek a telekről:





Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/37046/2025

2025.05.13

Szektor: 53

BALATONFÜZFŐ

Belterület **805/28 helyrajzi szám**

8175 BALATONFÜZFŐ Gyári utca 16.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1010

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 39753/1992.10.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/ tulajdoni hányad: 1/1 30777/2001.01.16

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

törzsszám: 15734219

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés a 805/28 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 131 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE



**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

Ügyiratszám: 03/4451-2/2020

Ügyintéző: Burján Cintia

Telefon: (22/537-128)

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

Igazolás

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

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

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

A bejelentés határozatlan időre szól.

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

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

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető



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

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

HATÁROZAT

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

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.

A szolgáltató neve: Szántó Gábor

születési helve: Székesfehérvár

születési időpontja: 1986. augusztus 03.

anyja leánykori születési neve: Englert Márta Emese

lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.

értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.

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

A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar

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

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

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

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

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

INDOKOLÁS

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



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

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

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

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

Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

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

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

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

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző



MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

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

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységesítést 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 ellentmondásából 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 átvinni 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 értékebecsléshez 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 értékebecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékebecslésnek 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 értékebecslési 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 értéket, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

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

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

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

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

1. Költség Módszer

Ennél a módszemél 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 összehasonlítás alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói áron vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításaként szolgáljon.

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

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A **fizikai avultság** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújítási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési 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 értéktételének, 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 tényezőkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti”) összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

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

3. Jövedelem alapú megközelítés

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

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

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

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott 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 bevételekiesés;
- 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.