



Ügyiratszám: áig/33-5/2026.

Sorszám: 12.

ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testületének 2026. március 26.
napján tartandó nyilvános ülésére

**Tárgy: DÖNTÉS A BALATONKENESE 3702/8 HRSZ-Ú INGATLANON LÉVŐ
ÉPÜLET MEGVÁSÁRLÁSÁRÓL**

Előadó: Ambrus Gábor polgármester

Előkészítő: Szinesi Erna Eszter jegyző

Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam.

A döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

**Szinesi Erna Eszter
jegyző**



Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület évek óta tervezi a 8174 Balatonkenese, Vak Bottyán strandhoz kapcsolódó terület megújítását. Az elkészült fejlesztési koncepció alapján a Strand tér jelentősen megújulhat

Dr Bognárné Nagy Éva . (6400 Kiskunhalas Dózsa Gy. u. 14), mint az épület tulajdonosa azzal a megkereséssel fordult a Képviselő-testület felé, hogy a Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonában lévő **Balatonkenese belterület 3702/8 hrsz-ú** – Kivett / beépítetlen terület és udvar megnevezésű, 3136 m² területű – ingatlanon lévő **12/B. számú**, a természetben **8174 Balatonkenese, Strand téren található 12/B. számú Pavilon felépítményt Balatonkenese Város Önkormányzata** részére eladásra kínálja az általuk készített értékbecslés alapján 41.100.000 Ft összegért

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Város nemzeti vagyonáról szóló 11/2013. (IV. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: vagyonrendelet) V. fejezete rendelkezik a tulajdonjog szerzés szabályairól. A vagyonrendelet 22. § (3) bekezdése értelmében az ingatlantulajdon megszerzése esetén a **döntés előkészítése során vizsgálni kell**, hogy az ingatlan megszerzése **milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tártani és továbbhasznosítási lehetőségeit**, illetve a **várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is**.

A vagyonrendelet 22. § (4) bekezdése alapján **az önkormányzati tulajdonszerzést megelőzően a vagyontárgyról forgalmi értékbecslést kell készíttetni**.

Az Önkormányzat az értékbecslést elkészítette, mely alapján a 8174 Balatonkenese, Strand téren található 12/B. számú Pavilon felépítményt piaci értéke 21.000.000 Ft.

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Város nemzeti vagyonáról szóló 11/2013. (IV. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: vagyonrendelet) V. fejezete rendelkezik a tulajdonjog szerzés szabályairól. A vagyonrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében A tulajdonjog megszerzéséről a képviselő-testület határozattal dönt, az alábbi tartalommal:

- a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
- b) forgalmi értékének megjelölése,
- c) a szerzés módja,
- d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek, és
- e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartalma.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen

Balatonkenese, 2026. március 20.

Ambrus Gábor
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2026. (III.26.) képviselő-testületi határozat

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tárgyi előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Város nemzeti vagyonáról szóló 11/2013. (IV. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: vagyonrendelet) V. fejezete rendelkezik a tulajdonjog szerzés szabályairól. A vagyonrendelet 22. § (2) bekezdése alapján a a Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonában lévő Balatonkenese belterület 3702/8 hrsz-ú – Kivett / beépítetlen terület és udvar megnevezésű, 3136 m² területű – ingatlanon lévő 12/B. számú, a természetben 8174 Balatonkenese, Strand téren található 12/B. számú Pavilon felépítményt 21.000.000 Ft vételáron adásvétel útján megvételre kijelöli.
2. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvétel előkészítésre és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: Ambrus Gábor polgármester

Határidő: 2026. április 30.



8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 11.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 8/B.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 7/A.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 7/B.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 8/A.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 12/A.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 12/B.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 13.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 14.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 15.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 16.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 18.
Balatonkenese, Belterület, 3702/8

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 423059/2/2022.09.30				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület és udvar	0	3136	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 423059/2/2022.09.30				
Földhasználati jog					
Terheli a(z) BALATONKENESE belterület 3702/8/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog 79 m2 területre Térképi előzmény: 8/1422/2022					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 423059/2/2022.09.30			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, 36352/1991.08.07 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 31391/2001.01.29. ingyenes tulajdonba adás, 418489/2/2022.07.25. jogutódlás, 30424/1993.01.12. telekalakítás, 400496/2021/2020.12.11. telekcsoport újraosztás Név: BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8174 BALATONKENESE, Béri Balogh Ádám tér 1.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 423059/2/2022.09.30			
Önálló szöveges bejegyzés				
Telekalakítás során kialakult a Balatonkenese belterület 3702/2, 3705/2, 4714/4, 4714/9 helyrajz számú ingatlanokból. Térképi előzmény: 8/1422/2022				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 423059/2/2022.09.30			
Vezetékjog				
Eredeti határozatszám: 40240/3/2011.11.03. 0,4 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 25 m2 területre a változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/1195-19/2011/MU Eredeti határozat: 42037/2/2020.12.11 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				

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



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260318/10776
2026.03.18

Oldal 2/2

**Balatonkenese
Belterület, 3702/8 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

Ingatlan-értékbecslés

8174 Balatonkenese, 3702/8-as helyrajzi számú, Strand tér 12/B szám alatti üzlethelyiség
piaci forgalmi értékének megállapításához.



Az értékbecslést készítette:

Ugrai András

Az értékbecslés időpontja: 2026.02.25.

Tartalomjegyzék

1. Értékelés bizonyítvány	3. oldal
2. Értékelői nyilatkozat	4. oldal
3. Előzmények ismertetése	5. oldal
3.1 Ingatlan nyilvántartási adatok	5. oldal
3.2 Értékelés célja, módszerei és időbeli hatálya	5. oldal
3.3 Helyszíni szemle	6. oldal
4. Az ingatlan tágabb környezetének bemutatása	7. oldal
4.1 Balatonkenese bemutatása	7. oldal
4.2 Fekvése	7. oldal
4.3 Közlekedése	7. oldal
4.4 Történelme	8. oldal
4.5 Nevezetességei	9. oldal
5. Az ingatlan közvetlen környezetének bemutatása	10. oldal
5.1 Környezeti diagnosztika	11. oldal
6. Az ingatlan bemutatása	12. oldal
6.1 Az ingatlan általános bemutatása	12. oldal
6.2 A ház műszaki diagnosztikája	14. oldal
6.3 A ház funkcionális diagnosztikája	15. oldal
7. Értékbecslés	17. oldal
7.1 Az értékbecslés módszereinek bemutatása	17. oldal
7.2 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer	17. oldal
7.3 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer	18. oldal
7.4 Költségalapú értékelési módszer	19. oldal
7.5 Végző érték meghatározása	19. oldal
8. A vizsgált ingatlan értékbecslése	20. oldal
8.1 Értékelés költségalapú módszerrel	20. oldal
Megjegyzések, feltételezések, korlátozások	22. oldal
Felhasznált irodalom	
Mellékletek	

Értékelési bizonyítvány

Megbízó:

Balatonkenese Város Önkormányzata

Az ingatlan címe: 8174 Balatonkenese, Strand tér 12/B.

Az ingatlan helyrajzi száma: 3702/8

Az ingatlan típusa: Üzlethelyiség

Az ingatlan hasznos alapterülete: 92 m²

Az érték becslés célja: piaci-forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módja: Az értékelés költségalapú értékbecslési módszer alkalmazásával készült.

Az ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke:

21.000.000 Ft
azaz huszonegymillió forint

Megjegyzés: A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.

A helyszíni szemle időpontja: 2026.02.17.

Az értékbecslés fordulónapja: 2026.02.25.

Az értékbecslés érvényessége: 90 nap

Értékelői nyilatkozat

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre. A vizsgált ingatlan piaci értékének meghatározásához a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel sem a múltban, sem a jelenben érdekeltégem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás (amely jelen esetben szintén nem áll fenn) és a megállapított érték között semmilyen összefüggés nincs.

A szakvéleményt csak az abban megjelölt célra lehet felhasználni, minden további felhasználás csak a szakvélemény készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Balatonfüred, 2026. február. 25.

Ugrai András
ingatlan értékbecslő

3. Előzmények Ismertetése

Az értékbecslés témája Balatonkenesén található üzlethelyiség forgalmi értékbecslése. A 3702/8 helyrajzi számú területen fekvő ingatlan a Strand tér 12/B. szám alatt található.

3.1 Ingatlan nyilvántartási adatok

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot a tulajdoni lap tartalmazza. A tulajdoni lapon szereplő adatok:

A vizsgált ingatlan címe: 8174 Balatonkenese, Strand tér 12/B

Az ingatlan helyrajzi száma: 3702/8

A tulajdoni lap kelte: 2026.02.24.

I. rész – Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület és udvar

Terület: 3136 m²

II. rész – Tulajdonosok:

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdonos: BALATONEKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Címe: 8174/ Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.

III. rész – Terhek, jogok, tények

Vezetékjog az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt részére

3.2 Az értékelés célja, módszerei, időbeli hatálya

Az értékelés célja: A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelés módszere:

Piaci érték alatt az a becsült összeg értendő, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll a rendelkezésre. Tovább fontos, hogy mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedjen.

Az értékelés a 26/2005. (VIII. 11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés

módszerével kell elkészíteni.

Majd a végén a három összegből képződik a végleges piaci érték.

A legoptimálisabbnak ebben az esetben a költségalapú módszer alapján elvégzett értékelés számít, tekintve, hogy itt kizárólag felépítmény értékelése történik, amelyhez nem tartozik telekterület.

Az értékelés időbeli hatálya:

Az értékelés időbeli hatálya a fent hivatkozott jogszabály 5. §-a alapján az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb 90 nap.

3.3 Helyszíni szemle

Az ingatlan szemrevételezése céljából 2026.02.17-én helyszíni szemlét tartottam, az ott tapasztaltakat feljegyeztem és a dolgozatban kifejttem. Az értékbecslést az aktuális állapot alapján készítettem el.

A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így a csak bontással feltárható rejtett hibákért felelősséget nem vállalok.

A helyszíni szemlén jelen volt az ingatlan tulajdonosa is.

4 Az ingatlan tágabb környezetének bemutatása

4.1 Balatonkenese bemutatása:

Balatonkenese város Veszprém vármegyében, a Balatonalmádi járásban. Népszerű üdülőhely, amely a Balaton-felvidék különleges panorámáját kínálja. Vitorláskikötője és strandjai a vízi sportok kedvelőinek nyújtanak élményeket.

4.2 Fekvése:

Balatonkenese a Balaton északkeleti csücskében fekszik, Budapesttől kb. 100 km-re délnyugatra, míg a vármegyeszékhely Veszprémtől 25 km-re délkeletre, a Kenesei-magasparton. A balatoni települések között különleges fekvésű, hiszen Balatonakarattyán kívül az egyetlen olyan Balaton parti település, amely igazából sem

nem déli, sem nem északi parti. A magaspartról, illetve a közvetlen vízpart jelentős részéről a Balaton egész keleti medencéje a Tihanyi-félszigetig jól belátható, kedvező időjárás esetén a tájkép minden évszakban látványos. A magasparti rész a település délkeleti részében 40–50 m-es tereplépcsővel folytatódik a keskeny partközeli zónában, amely a 19. században, még a partvédművek kialakítása előtt helyenként a magaspartról lassan, de folyamatosan leomló, túlnyomórészt pannon korú üledékek felhalmozódási térszíne volt. A két eltérő magasságú zóna között ezen a részen csak helyenként van átjárás, (ilyen például a függővölgyként a vasútig kinyíló *Macskatorok*), északnyugat felé a peremjelleg egy jelentős partszakaszon megszűnik. Maga a Balaton a part mentén viszonylag mély, a déli parton jellemző sekélyes rész itt már nincs meg. Részben e sajátos földrajzi fekvés az oka turisztikai jelentőségének is (pl. vitorlásversenyek és horgászat szempontjából).

4.3 Közlekedése:

Közúton a 71-es úton Keszthely-Fenekpuszta vagy Lepsény irányából érhető el (a 710-es elkerülő út a közelmúltban készült el, ez utóbbi északról kerüli ki a város belterületét). Budapestről az M7-es autópályán a balatonvilágosi lehajtóig, onnan a 71-es úton közelíthetjük meg. Balatonfüzfő irányából szintén a 71-es úton juthatunk el ide, a vármegyeszékhely, Veszprém felől pedig a 72-es, majd Balatonfüzfő után a 71-es úton. Papkesziről pedig a 710-es utat is keresztező 7213-as úton (Fő utca), amely Balatonfüzfő gyártelepi részén ágazik a 72-esből és itt ér véget a 71-esbe torkollva a település tulajdonképpeni főutcájaként. Keletről Balatonfőkajárral, azon túl Fülével és Polgárdival van közúti összeköttetés a 7205-ös úton, amely a már különvált Balatonakarattyan torkollik a 71-esbe. Még egy útszakasza számozódik országos közútként: a Fő utcából a vasútállomás felé vezető 72 306-os út (Táncsics Mihály utca, majd Bakó József utca). A part menti út a déli part felé a közforgalom számára nincs nyitva, a magasparton át, illetve kerülővel lehet Balatonakarattyan keresztül Balatonvilágos aligai részére jutni.

A településen kijelölt kerékpárút halad át, és sok csillapított forgalmú utca alkalmas a kerékpározásra.

Balatonkenese vasútállomás a MÁV 29. számú Börgönd–Szabadbattyán–Tapolca-vasútvonalon fekszik. (Balatonakarattya önállósodása előtt három vasúti megállási pont is volt a város területén, a leválás óta a másik két állomás (Balatonakarattya és Csittényhegy megállóhelyek) közigazgatásilag a különvált településhez tartozik.) A nyári időszakban sűrített menetrenddel, klimatizált, modern vonatok közlekednek; az év többi részében viszont ritkított a menetrend és alacsony színvonalú a vasúti szolgáltatás.

Menetrend szerinti hajójáratok kötik össze többek között Siófokkal és Balatonalmádival.

4.4 Történelme:

Balatonkenese történelme a régmúlt időkre nyúlik vissza. Eredeti neve *Knésa*, amely pannonszláv eredetű szó, jelentése "a kenézé", vagyis a "fejedelemé", birtokos esetben. Később ez változott át *Kenesére* (az 1528-ban kiadott *Tabula Hungariae* is ezen a néven tünteti fel), majd Balatonkenesére.

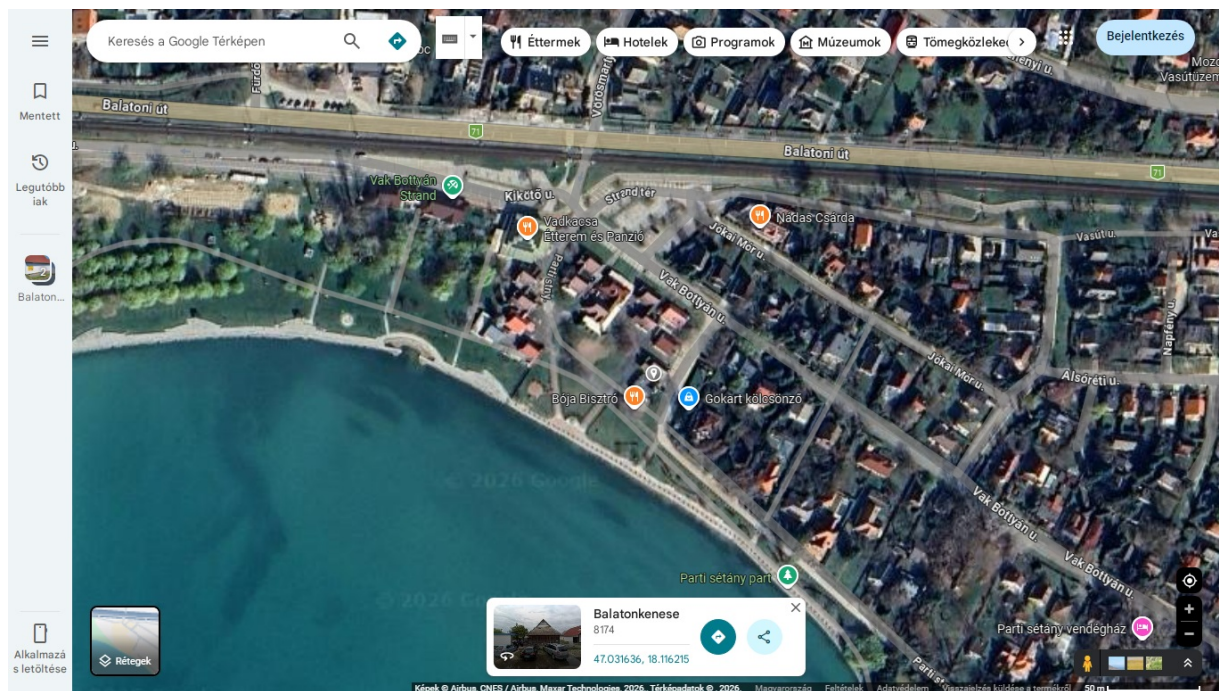
Megfordultak erre a tatár, majdán török hordák, ezen történelmi megpróbáltatások emlékét őrzik a magaspárt oldalába vájt „lakhelyek”, amiket a néphagyomány Tatárlikaknak nevez. 1532-ben országgyűlést tartottak Kenesén. 1846-ban a Kisfaludy gőzös, fedélzetén Széchenyi Istvánnal, először Balatonkenesén kötött ki.

Az első temploma a mai református templom helyén eredetileg 1231-ben épült, tornya gótikus stílusú volt, a török pusztítás után átépítették barokk stílusban. A templom mellett emléktábla őrzi Mosonyi Márton prédikátor emlékét, akit 1700-ban elűztek, de később a kurucok visszahozták. A katolikus templom késő barokk stílusban épült 1819-ben. A toronyban lévő legnagyobb harangot Szent István király és Orbán pápa képe díszíti. A főoltár képe (Szent István felajánlja a koronát Szűz Máriának) Pribék István adományaként került a templomba. A mennyezet freskóit Graits Endre festőművész készítette 1907-ben.

A helyi tekintélyes földbirtokos református családok között a Parragh család szerepel, amelynek a háza a hegyen, régi temető mellett helyezkedett el. A református templom mögötti dombon feküdt a család birtoka és kis háza. A család utolsó férfi tagja, Parragh Farkas, a városnak adományozta a család "kertjét" a rendszerváltozás előtt, amiből a "**Parragh-kert**" jött létre. A hatvanas évektől kezdve az M7-es autópálya megépüléséhez kapcsolódóan javuló megközelíthetősége miatt turisztikai szempontból egyre fontosabbá vált. A SZOT és a Magyar Posta is itt építtetett üdülőközpontokat. A hetvenes évektől, ahogyan az egész balatoni régióban, fellendült a magánüdülés is.

2009. július 1. óta városi ranggal rendelkezik. A 2010-es években kezdeményezés indult a 20. század közepéig önálló községként létező Balatonakarattya városrész önállósodására. A sikeres népszavazást követően 2012. december 21-én Balatonakarattyát önálló községgé nyilvánították a 2014. évi önkormányzati választás napjával, ezáltal a város korábbi déli része már nem tartozik Balatonkeneséhez.

4.5 Nevezetességei:



5.1 Környezeti diagnosztika

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet szerint „Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók és ki nem javíthatók.”

A költség alapú értékelés alkalmazási folyamatának eleme az avulás, amortizáció értékének számítása, a szükséges korrekciók elvégzése.

Az alábbi tényezők felsorolásával és jellemzésével, továbbá a táblázatban való avulás kimutatással kívánom bemutatni az ingatlan környezeti diagnosztikáját, figyelembe véve %-os arányban az értékhozók fontosságát.

Kihasználhatóság: Szezonálisan használható ingatlanról van szó, amely az év egy meghatározott szakaszában tud csak bevételt termelni. Diagnosztika 70%

Forgalom: Erősen időjárásfüggő egy strand látogatottsága, a forgalom napijegyes, a vásárlások inkább impulzusvásárlások, a forgalom kevésbé stabil, mint egy egész éves helyi forgalom. Diagnosztika 85%

Strand infrastruktúrája: minél jobb élményt kínál egy strand, a területen elérhető üzletek forgalma is annál jobb, hiszen több ember veszi azt igénybe. Diagnosztika: 90%

Láthatóság: Nem mindegy, hogy az üzlet egy forgalmas gyalogút mellett, közel a parkolóhoz, jól látható helyen helyezkedik el, vagy el van dugva valahová a strand sarkába. Ebből a

szempontból ez jó helyen van, bár az is tény, hogy az ember nem ennek az üzletnek ütközik neki kapásból, ha kiszáll az autóból. Diagnosztika 80%

Tömegközlekedés közelsége: Minél könnyebben elérhető egy üzlet, annál jobb. A vasútállomás és a legközelebbi buszmegálló is mindössze 10 percnyi sétára van. Diagnosztika 100 %

Versenykörnyezet: Minél több a hasonló profilú üzlet a strandon, annál inkább eloszlik köztük a bevételi potenciál. Ráadásul ez egyenlőtlen módon történik, hisz aki a forgalmasabb helyen van, ott csapódik le a nagyobb bevétel. Diagnosztika 85%

Szabályozási és önkormányzati környezet: egy önkormányzati területen lévő üzletnél ez komoly tényező, mert az önkormányzat előírásainak meg kell felelni. Az pedig, hogy az önkormányzat mit és hogyan szabályoz, egyértelműen befolyásolja az értéket. Diagnosztika 80%

Időjárási kitettség: A rossz idő, a vásárlások elmaradása negatív hatással van a bevételre. Esetünkben ráadásul szezonális üzletről beszélünk, amit érzékenyebben érinthet egy-egy olyan nap, amikor az idő alkalmatlan a strandolásra, de a költségeket ugyanúgy fizetni kell. Diagnosztika 85%

A környezeti avulást bemutató tábla:

Megnevezés	Környezeti igényszint (%)	Ebből megtalálható (%)	Jelenlegi környezeti értékarány (%)	Avulás (%)
Kihasználhatóság	25	70	20	7.5
Forgalom	10	85	8.5	1.5
Strand infrastruktúrája	8	90	7.2	0.8
Láthatóság	15	80	12	3
Tömegközlekedés közelsége	5	100	5	0
Versenykörnyezet	12	85	10.2	1.8
Szabályozási és önkormányzati környezet	20	80	16	5
Időjárási kitettség	5	85	4.25	0.75
Összesen	100			20.35

A környék avulása: -20.35 %

6. Az értékelendő ingatlan bemutatása

6.1 Az üzlethelyiség általános bemutatása

Az üzlethelyiség Balatonkenese 3702/8-as helyrajzi számú, Strand tér elnevezésű közterületén található, a 12/B szám alatt. Az üzlethelyiséghez önkormányzati területen fekszik, saját telek vagy parkoló nem tartozik hozzá. Az épület 1988-ban épült, téglából. A födém fa, tetőtere beépítésre került. Az épület felújításra szorul, mondhatni, teljes felújítást igényel. A tetőszerkezeten elválkozás nem figyelhető meg, de a palafedés több helyen sérült, a bádogozást pedig teljes egészében újra kell csinálni. A külső elemek régen voltak

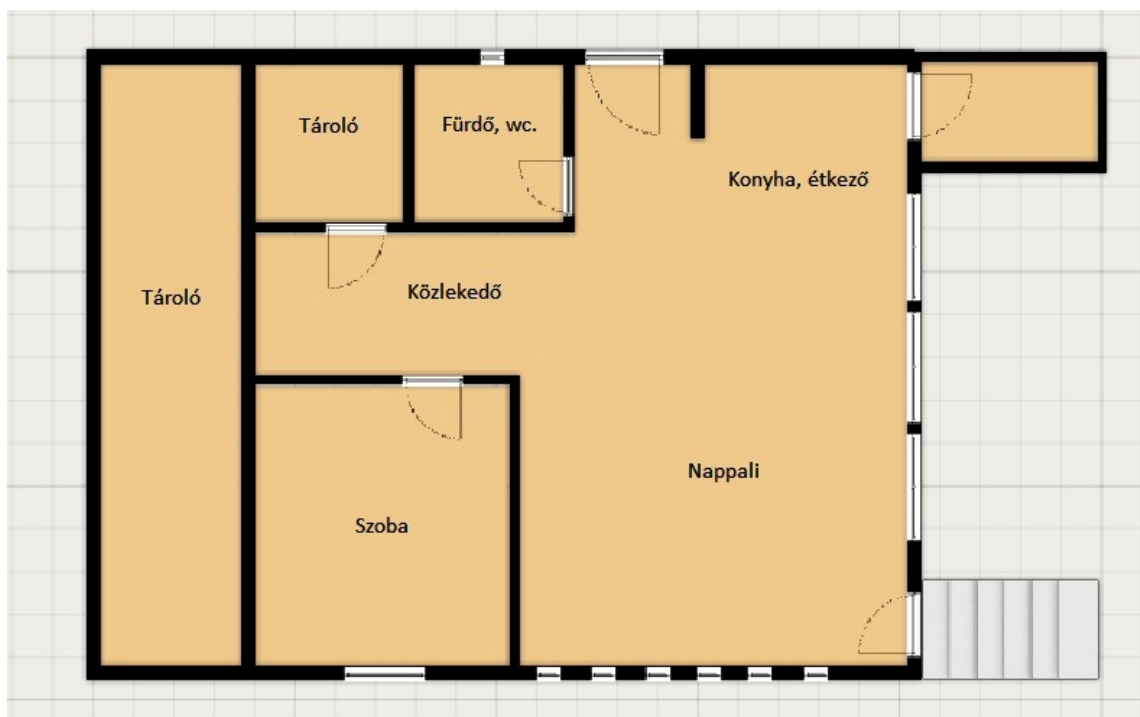
karbantartva, rájuk fér a festés. Ami a falazást illeti, szigetelés, vakolás nincs rajta. A téglafal több helyen is sérült. A fény az egyik oldalról üvegtéglákon keresztül jut az épületbe.

Az épület többféle kiskereskedelmi funkciót is elláthat. A kialakítása alapvetően megfelel ilyen célokra.

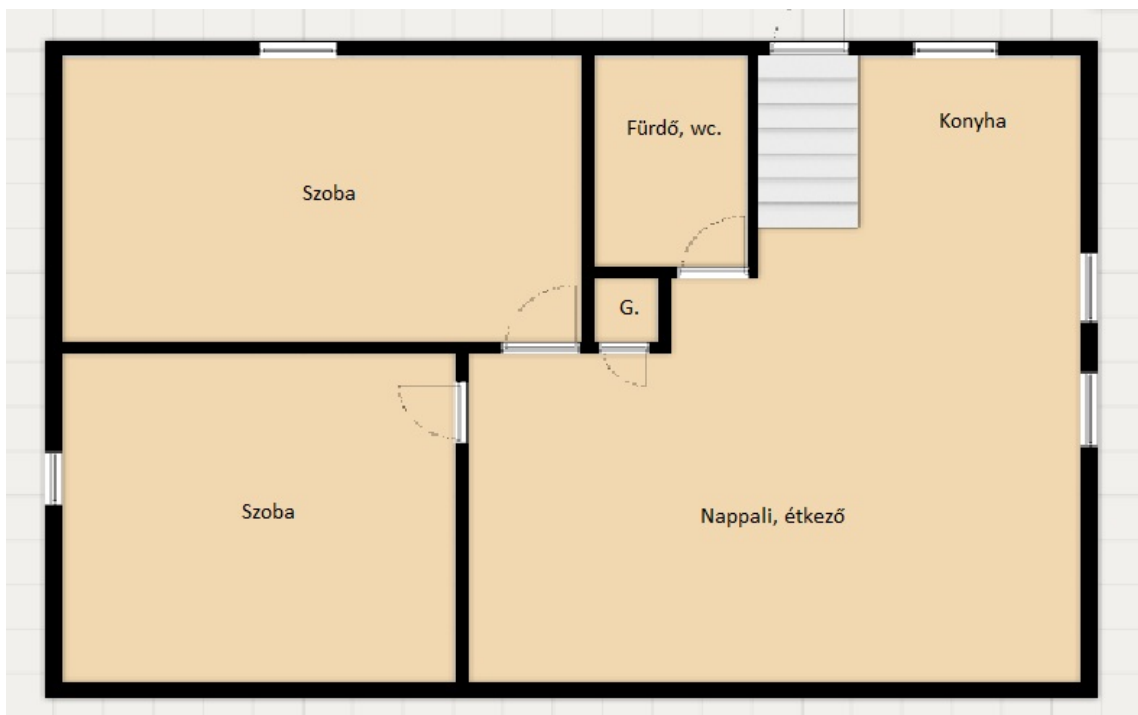
A földszint a sok nyílászárónak köszönhetően világos. Van itt egy kis konyhasarok, zuhanyzó, kis szoba, amely könnyűszerkezetes megoldással lett leválasztva. Körbenézve azonban rengeteg problémával találkozunk. Ázások nyoma, a zuhanyzó több helyen is sérült, hosszan lehetne sorolni a problémákat.

A tetőtérbe egy meredek lépcsőn lehet feljutni, oda kell figyelnie az embernek a lépteire. Egy csapóajtón keresztül tudunk belépni ide. A csapóajtó mellett rögtön egy konyhasarok, illetve a közösségi térbe jutunk. Van itt emellett két szoba + egy fürdő. A közösségi tér burkolata linóleum, a szobákban a deszkapadló a jellemző. Itt a héjazat és a lambéria közé tettek szigetelést. Az egész tetőtérben a fa dominál. Ezen a szinten ki lett cserélve két ablak műanyagra, 4-5 éve.

Az ingatlan alaprajza:



Földszint



Tetőtér

6.2 A ház műszaki diagnosztikája

Alapozás: Megfigyelhető az alapozásnak tulajdonítható sérülés. Diagnosztika 40%

Főfalak: Nincs külső szigetelés, nincs külső vakolat, a téglát gyakorlatilag közvetlenül érik a környezeti behatások. Több helyen is sérült. Diagnosztika 50%-os.

Födém: Fafödém. Diagnosztikája 80%

Válaszfalak: Könnyűszerkezetes megoldás és egy-két helyen kisméretű téglá. A könnyűszerkezetes válaszfalakkal az volt a lényeg, hogy a funkciót ellássa, és ne kerüljön sokba. Diagnosztikájuk 70%-os.

Tetőszerkezet: Hagyományos fa fedélszerkezet, nyeregtető, nem sérült. A héjazat pala, ami néhány helyen sérült vagy éppen darabok hiányoznak a lemezekből. Diagnosztika 60%-os

Bádogozás: Az ereszcsonna megérett a cserére, a többi bádog még ellátja a feladatát..
Diagnosztika: 30 %

Belső burkolatok: A tetőtéri faburkolat ugyan jó állapotban van, ugyanez viszont nem mondható el az alsó szintről, ahol a csempe sok helyen sérült, törött, ahogy a járólap is.
Diagnosztika 50%

Közművek, elektromosság, gépészet: Az ingatlanban víz, villany, csatorna, biztosított.
Diagnosztika 75%

Villanyvezeték: Eredeti állapot. Diagnosztika 20%

Vízvezeték: Eredeti állapot. Diagnosztika: 20%

Csatorna: Hálózatba bekötve. Diagnosztika 60%

Ablakok: A beépítés óta ott vannak, nem lettek cserélve, kivéve kettőt. Működni működnek, funkciójukat ellátják, ugyanakkor az idő igencsak meglátszik rajtuk. Diagnosztikájuk 60%.

Belső ajtók: Jól működnek, nem lódnak, nem szorulnak, ugyanakkor a legolcsóbb, jellemzően papírbetétes kivitel, ami néhol foltos (amit egy festéssel el lehet tüntetni). Diagnosztikája 70 %-os.

Külső ajtók: Nem korszerűek, nem jól szigetelnek, viszont a működésükben hiba nincs. Diagnosztika 50%

Szobák padlózata: A tetőtérben kezeletlen deszkapadló, a fürdőben és a közösségi térben linóleummal burkolva, a földszinti szobában járólappal. Diagnosztikája 60%.

Konyha bútorai: Egyértelműen cserélendő. Diagnosztikája 20%-os.

Fürdőszoba szerelvényei: Vegyes állapot, alapvetően inkább régi, elhasználódott. Diagnosztikájuk 50%-os.

Elektromos szerelvények: Nem a legmodernebb, van, ahol hiányzik. Diagnosztika 40%-os.

A ház műszaki avulása:

Szerkezet megnevezése	Eredeti értékarány (%)	Állapot diagnosztika (%)	Jelenlegi értékarány (%)	Avulás
Alapozás	12	40	4.8	7.2
Főfalak	20	50	10	10
Födém	8	80	6.4	1.6
Válaszfalak	10	70	7	3
Tetőszerkezet	20	60	12	8
Bádogozás	1	30	0.3	0.7
Belső burkolatok	4	50	2	2
Közművek, elektromosság, gépészet	2	75	1.5	0.5
Villanyvezeték	2	20	0.4	1.6
Vízvezeték	2	20	0.4	1.6
Csatorna	2	60	1.2	0.8
Ablakok	5	60	3	2
Belső ajtók	3	70	2.1	0.9
Külső ajtók	1	50	0.5	0.5
Szobák padlózata	5	60	3	2
Konyha bútorai	1	20	0.2	0.8
Fürdőszoba szerelvényei	1	50	0.5	0.5
Elektromos	1	40	0.4	0.6

szerelevények				
Összesen	100			44.3

A ház műszaki avulása: 44.3 %

6.3 A ingatlan funkcionális diagnosztikája

Egy üzlethelyiségnél a funkcionalitás, a használhatóság kulcskérdés. Nem mindegy, hogy az adott épület mennyire tudja ellátni a funkciót, amit neki szának, milyen módosításokra van szükség.

Alaprajzi elrendezés: alapvetően a funkcióját el tudja látni, de korántsem tökéletes. Diagnosztika 80%-os

Területkihasználás: Némi módosítást igényelhet ugyan, de a terület jól kihasználható. Diagnosztika 90%.

Belmagasság és térérzet: A belmagasság jó. Diagnosztika 100%-os.

Közmű és gépészeti ellátottság: Közművek közül egyedül a gáz nincs bevezetve, a gépészeti ellátottság alapvetően jó, ami szükséges jelen állapotában, az van. Diagnosztika 90 %.

Tárolási és kiszolgálási helyiségek: A tárolási lehetőségek terén küzd egy picit, mert tárolásra helyet igazából csak az eladótér rovására lehetne növelni. 70%-os diagnosztika.

Bejáratok és hozzáférhetőség: Az eladótérbe két bejárat is van, így az üzletbe érkezők és azt elhagyók nem ütköznek egymásba, akadálymentesen tudnak közlekedni. diagnosztikája így 100%-os.

Szintenkénti funkcionális elkülönülés: A lakófunkció és az üzlet jól elkülönül egymástól. Külön bejáratot bír mindkettő, így nem zavarják egymást. A földem hangszigetelő képessége azért nem az igazi és a lentől felszűrődő hangok zavarhatják a pihenést. Diagnosztika 80%

Alkalmazhatóság többféle funkcióra: Az épület többféle funkciót is elláthat, viszont, hogy pontosan mit, azt az önkormányzat határozza meg. Diagnosztika: 80%.

Funkcionális avulási táblázat:

Megnevezés	Környezeti igényszint (%)	Ebből megtalálható (%)	Jelenlegi környezeti értékarány (%)	Avulás (%)
Alaprajzi elrendezés	20	80	16	4
Területkihasználás	10	90	9	1
Belmagasság és térérzet	10	100	10	0
Közmű és gépészeti ellátottság	10	90	9	1
Tárolási és kiszolgálási helyiségek	15	70	10.5	4.5
Bejáratok és hozzáférhetőség	15	100	15	0
Szintenkénti funkcionális	10	80	8	2

elkülönülés				
Alkalmazhatóság többféle funkcióra	10	80	8	2
Összesen	100			14.5

A ház funkcionális avulása: 14.5 %

7 Értékbecslés

7.1. Az értékbecslés módszereinek bemutatása

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni. A piaci forgalmi-érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy az eladó hajlandó az eladásra, az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elég hosszú idő áll rendelkezésre, a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik, a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik, az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálat és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne. Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet
- a műszaki paraméterek
- a közgazdasági környezet, a kereslet és kínálat viszonya

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll a rendelkezésre:

- Piaci összehasonlító alapokon adatok elemzésén alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú értékelés

7.2 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása: az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértékeket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: az értéket jelentősen befolyásoló tényezőket fel kell tüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Piaci érték számítása: az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méret (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

7.3 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket, Az érték megállapítása azon elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) módjainak elemzése: Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait és az elemzést párhuzamosan valamennyi lehetséges használati módra el kell végezni.

A bevételek és kiadások becslése használati módonként: Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő köztelherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadókat vagy a társasági adót nem lehet levonni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása: Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

Az ingatlan piaci értékének (jelenérték) meghatározása: A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerre, mely esetben az értékkszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan és pénzügyi elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

7.4 A költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

A telekérték meghatározása: A földterület értékét annak üres állapotában való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraelépítési vagy pótlási költségének meghatározása: Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció: Ezeket az előző fejezetekben határoztuk meg az avulási táblák segítségével. A műszaki romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

Az ingatlan piaci értéke: Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

7.5 Végző érték meghatározása

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása során a költségszámításon alapuló módszer kerül alkalmazásra.

8 A vizsgált ingatlan értékbecslése

Az ingatlan értékbecslése kizárólag a költségalapú módszer alkalmazásával történik. A hozam alapú és a piaci összehasonlító módszerek alkalmazáshoz a szükséges feltételek nem állnak fenn.

8.1 Értékelés költség alapú módszerrel.

A költség alapú módszer lényege, hogy az ingatlan újra előállítási költségéből le kell vonni az avulást és ehhez hozzá kell adni az épülethez tartozó földterület értékét. Ebben az esetben telek nem tartozik az épülethez, így telekérték nem adódik hozzá, csak és kizárólag a felépítmény kerül értékelésre.

Felépítmény értékelése:

A bruttó előállítási költség meghatározása:

Szerkezet+szakipar	644.000 Ft/m ²
Víz+csatorna	48.300 Ft/m ²
Épületvillamosság	69.000 Ft/m ²
Kivitelezési költségek összesen:	761.300Ft/m ²
Kiegészítő költségek (12%)	91.356Ft/m ²
Összesen nettó:	852.656 Ft/m ²
Áfa (27%)	230.217 Ft/m ²
Bruttó előállítási költség	1.082.873 Ft/m ²

Kiegészítő költségek: (Előkészítés 3%, tervezés 6%, üzembe helyezés+engedély 3%)

A ház bruttó újraelőállítása: $1.082.873 \times 92 = 99.624.316$ Ft

Kerekítés: 99.500.000 Ft

Avulások összegezve	
A ház műszaki avulása	- 44.3%
A ház funkcionális avulás	- 14.5%

Környezeti avulások	-20.35%
Avulások összesen	-79.15%

Avulás (Ft) = Bruttó előállítási költségek × Avulások százaléka
 $99.500.000 \times 0.7915 = 78.754.250$ Ft

Nettó előállítási költség = Bruttó előállítási költség – Avulások

$99.500.000 - 78.754.250 = 20.745.750$ Ft

Kerekítve: 21.000.0000 Ft

Az ingatlan piaci értéke költségalapú módszerrel meghatározva:

21.000.000 Ft

azaz huszonegymillió forint

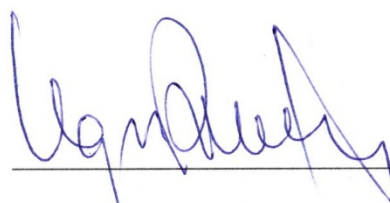
Megjegyzések, feltételezések, korlátozások:

- A piaci érték meghatározásánál a 26/2005 (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.I.) P, rendeletet vettem figyelembe.
- Az ingatlan forgalmi értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembe vételével került meghatározásra.
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban kerül értékelésre
- Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő, egyéb célra nem használható fel.
- A megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik.
- Kijelentem, hogy jelen értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el, díjazásom nincs összefüggésben a megállapított ingatlan értékével.
- Az értékbecslést részben vagy egészében nyilvánosságra hozni csak a megrendelő és az értékbecslő előzetes hozzájárulásával lehetséges.
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így a csak bontással feltárható rejtett hibákért felelősséget vállalok.
- Nem vállalok felelősséget olyan előre nem látott gazdasági vagy fizikai tényezőkért sem, amelyek a megállapított értéket befolyásolják.

Felhasznált irodalom:

- wikipedia.org
- balatonkenese.hu

Balatonfüred. 2026. 02.25.



Ugrai András

Fotódokumentáció az ingatlanról, tulajdoni lap:



Az épület két bejárata



A vízvezetés nincs megoldva



Az épület hátsó része, a lezárt terasszal



A lakrész és az üzletszint bejárata



A meredek lépcső



A két beépített műanyag ablak, közte a vakolat hibái



A konyhasarok



A tetőtéri fürdőszoba



A közösségi tér



Tetőtéri szoba



Konyhasarok az alsó szinten



A lent kialakított szoba





Zuhanytálca állapota



8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 11.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 8/B.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 7/A.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 7/B.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 8/A.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 12/A.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 12/B.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 13.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 14.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 15.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 16.
8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 18.
Balatonkenese, Belterület, 3702/8

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
423059/2/2022.09.30

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet Jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri Jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület és udvar	0	3136	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
423059/2/2022.09.30

Földhasználati jog

Terheli a(z) BALATONKENESE belterület 3702/8/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog
79 m2 területre Térképi előzmény: 8/1422/2022

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
423059/2/2022.09.30

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: -, 36352/1991.08.07
1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 31391/2001.01.29.
Ingyenes tulajdonba adás, 418489/2/2022.07.25.
jogutódlás, 30424/1993.01.12.
telekalakítás, 400496/2021/2020.12.11.
telekcsoport újraosztás
Név: BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8174 BALATONKENESE, Béni Balogh Ádám tér 1.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
423059/2/2022.09.30

Önálló szöveges bejegyzés

Telekalakítás során kialakult a Balatonkenese belterület 3702/2, 3705/2, 4714/4, 4714/9 helyrajzi számú
ingatlanokból. Térképi előzmény: 8/1422/2022

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
423059/2/2022.09.30

Vezetékjog

Eredeti határozatszám: 40240/3/2011.11.03. 0,4 kv-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett
25 m² területre a változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma:
SZFMMBH/1195-19/2011/MU
Eredeti határozat: 42037/2/2020.12.11
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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

Folytatás a következő oldalon.

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

A

**8174 BALATONKENESE, STRAND TÉR 12/B SZÁM ALATTI
ÜZLETHELYISÉGNEK ÉPÜLT INGATLANRÓL.**

HRSZ: 3702/8



KISKUNHALAS, 2025. 07. 11.

Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő Reg. sz.: IVÉK-10/2010.
Kiskunhalas, Thúry J. u. 6. sz.

Tel: 06-20-92-67-786, Fax: 06-77-424-671 e-mail: gyongyi.laszlo6102@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY ALÁÍRÓ LAP.

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség.
Település (város, kerület): Balatonkenese,
Utca, házszám: Strand tér 12/B.
Irányítószám: 8174
Hrsz.: 3702/8

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Dr. Bognárné Nagy Éva
Tulajdoni hányad: 1/1
--Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: Úszótelkes
Felépítmények hasznos területe: 150 m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: 78 m²
Közmű-ellátottság: Víz, villany, gáz, szennyvízhálózat.
Komfortfokozat: Összkomfortos
Jelenlegi funkció: Üzlethelyiségből átalakított üdülő.

ÉRTÉKELÉS

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték megállapítása.
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci, összehasonlító és költségalapú módszer.
Értékelés fordulónapja: 2025. június 25.
Megrendelő megnevezése: Dr. Bognárné Nagy Éva
6400 Kiskunhalas, Dózsa Gy. u. 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó piaci forgalmi érték: 41.100.000,- Ft azaz,
Negyvenegymillió-százezer forint.
Bruttó hitelbiztosítéki-menekülési érték: 34.900.000,- Ft, azaz
Harmincnégymillió-kilencszázezer forint.

Kiskunhalas, 2025. 07. 11.

Gyöngyi László e.v.
ingatlan közvetítő, végrehajtó
6400 Kiskunhalas, Thury József u. 8.
Tulajdonosi szám: 503 17078-1-23

Készítette

Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő
Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Dr. Bognárné Nagy Éva 6400 Kiskunhalas, Dózsa Gy. u. 14 szám alatti lakos megbízta a Gyöngyi László Ingatlan vagyron értékelőt (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz..) a 8174 Balatonkenese, Strand tér 12/B szám alatti (hrsz: 3702/8) ingatlan bruttó piaci forgalmi értékének megállapításával.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bruttó piaci-forgalmi értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet, valamint TEGOVA és az EVS 2003 alapján a nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, továbbá a mindenkor hatályban lévő hazai jogszabályi előírásokat és elvárásokat betartva az óvatos becslés elvét követve.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító és költségalapú értékelő módszer.

Helyszíni szemle és időpontja

2025. 06. 25.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, Térképmásolat.

2.5. Tanúsítványok

- **A szakvélemény személyiségi jogokat, érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.**
- **A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.**
- **A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.**
- **Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.**
- **A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.**
- **A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.**
- **A bejárás során sem talajmechanikai, sem talajszennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárásra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a**

feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.

- **Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük, és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.**
- **Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.**

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Gyöngyi László az OKJ 54343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)
Nyilvántartási / azonosító szám: IVÉK-10/2010



Az értékbecslő aláírása

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap szemlézése: 2025. 06. 26.

Település:	Balatonkenese, Strand tér 12/B.
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	3702/8
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület és udvar.
Teleknagyság összesen:	3136 m ²
Tulajdonos:	Az értékelt ingatlan tulajdonosa Dr. Bognárné Nagy Éva 1/1 tulajdoni arányban.
Terhek:	Tehermentes.
Széljegy:	Nincs
Szolgalom, egyéb:	Nincs

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelt ingatlan Balatonkenese belterületén a település vízpart menti részén található, megközelíthető a Vak Bottyán utcáról leágazó Parti sétány utcáról. Az ingatlan egy helyrajzi számon van felvett több üzlet, vendéglő, büfé épülettel. Az értékelt ingatlan címe Strand tér 12/B. Az ingatlan úszótelkes kihalású amely telek tulajdonosa elkülönül a felépítmény tulajdonosától. Az értékecslésnél csak a felépítményt vizsgáltuk és végeztük el annak érték megállapítását. Az értékmegállapításnál a telek figyelmen kívül lett hagyva. Az ingatlan üzlethelyiségnek épült, amit az idők folyamán kisebb átalakítással üdülőépületté alakították ki. Jelen állapotban az épületben két külön bejárható egy a földszinten és egy a tetőtérben lévő lakórész van kialakítva.

Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	Balatonkenese, Strand tér 12/B.
Megnevezés tulajdoni lap szerint	A tulajdoni lap nem tartalmazza a felépítmény művelési ágát.
Jelenlegi funkció	Üzletépületből átalakított tetőtérbe építéses üdülő.
Az érintett telek területe (m2)	Úszótelkes kihalású.
Összes nettó terület (m2)	150 m2
Összes redukált alapterület (m2)	78 m2
Értékesíthetőség	180-360 nap.
Forgalomképes	Forgalomképes.
Terhelt	Nem
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	A helyszínrajzon a felépítmény fel van tüntetve.
Építési engedélytől eltér	Nem
Építési engedély módosítás köteles	--
Építési engedély változás	--
Település jellemzői	
Település típusa	Város
Lélekszám	2556
Településen belüli helye	Vízparti ingatlan.
Tömegközlekedés távolsága	400
Utca burkolata	Burkolt.
Megközelíthetőség	Gépkocsi
Telek jellemzői	
Az érintett telek területe (m2)	Úszótelek.
Aranykorona értéke	----
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk.
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk.
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk.
Kerítettség	Nincs lekerítve a többi ingatlantól.
Utcafront tájolása	D.-ny-i
Lejtés	Sík.
Alak	Szabályos négyszög.

Beépítési mód	Szabadonálló.
Közműellátottság:	Belső Külső
Víz	X X
Villany	X X
Gáz	X X
Csatorna	X X
Kommunikáció	- --
Esővíz csatorna	- --
Felépítmény részletes adatai	
Épület típusa	Üdülő épült.
Lakások száma	
Elhelyezkedése telken	Szabadonálló.
Tagolódás	Önálló
Szintek száma	Földszintes, magastetős, tetőtér beépítéses.
Elhelyezkedése épületben	----
Emelet	----
Építés éve	1980-as évek vége.
Utolsó külső felújítás éve	Az elmúlt tíz évben nem volt felújítva.
Utolsó külső felújítás jellege	-----
Utolsó belső felújítás éve	Az elmúlt tíz évben nem volt felújítva.
Utolsó belső felújítás jellege	-----.
Épületszerkezet típusa	Hagyományos
Épületszerkezet anyaga	B-30-as téгла.
Alapozás típusa	Sávalap.
Alapozás anyaga	Beton
Födém	Fa gerendás felső deszka borítással.
Lábazat szigetelés	Bitumenes lemez.
Vakolat	Fugázott téгла.
Lábazat	Vakolt.
Tetőszerkezet	Magas tető.
Alakja	Összetett nyeregtető.
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.
Tetőfedés	Pikkelypala.
Külső nyílászárók anyaga	Fa szerkezetűek.
Külső nyílászárók állapota	Felújításra szoruló
Üvegezés	Sima kétrétegű üvegezés.
A felépítmény állapota	Felújítandó állapotú
Átlagos belmagassága	2,75 m.
Fűtés típusa, technológiája	Nincs kiépítve.
Meleg vízellátás típusa	Villanybojler.
Légtechnika	Nincs.
Gépészet állapota, kora	Használt üzemképes.
Belső falfelület képzés	Festett.
Belső falfelület képzés állapota	Felújítandó állapotú.
Burkolatok	
Szobákban	Mázás lapburkolás. Tetőtéri részen hajópadló.
Vizes helyiségekben	Mázás lapburkolat, tetőtéri részen műpadló.

Burkolatok állapota	Felújítandó állapotú
Egyéb	Fa szerkezetűek pikkelypala fedésűek, beton burkolatú terasz, valamint a hátsó részen rácsos fa oldalfalú, pikkelypala fedésű tároló.

Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott	Redukált
Belépő	1,65	100	1,65
Belépő II.	1,40	100	1,40
Tusoló, WC	2,19	100	2,19
Közlekedő	4,70	100	4,70
Tároló	2,25	100	2,25
Szoba I.	9,74	100	9,74
Szoba II.	27,00	100	27,00
Konyha sarok	3,90	100	3,90
Rácsos tároló	19,20	20	3,84
Első fedett teraszrész	23,76	20	4,75
Feljáró	0,95	100	0,95
Tetőtéri szoba	22,52	30	6,76
Tusoló, WC	4,54	30	1,36
Szoba	9,73	30	2,20
Szoba	16,10	30	4,83
Összesen:	149,63		77,51

Összes hasznos nettó alapterület: 149,63= ~ 150 m²

Redukált alapterület összesen: 77,51= ~ 78 m²

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

ÉRTÉKELÉS

Lehetséges értékelési módszerek áttekintése.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere.

Az értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a módszer ingatlanrésenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett.

Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanhoz hasonló, míg típusa a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb. szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

A fajlagos alapértéket általában m²-re kell vetíteni, de elképzelhetők más volumen-mérőszámok, vagy kapacitási számok is. (Pl. tanterem, kórházi ágy, szállodai szoba stb.)

Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a hitelbiztosítéki érték megállapításánál csak a fajlagos alapérték 20 %-os mértékig vehető figyelembe. A következő tényezőket mindig vizsgálni kell:

Műszaki szempontok:

Építészeti szempontok:

Használati szempontok:

Telekadottságok:

Infrastruktúra:

Környezeti szempontok:

Alternatív hasznosítás szempontjai:

Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat számszerűsíteni kell, és ennek alapján módosítjuk a fajlagos alapértéket. Az így kapott érték az ingatlan fajlagos értéke.

Az ingatlan értékét úgy kapjuk, hogy a fajlagos értéket megszorozzuk az ingatlan méretével.

Nettóptlási költségalapú értékelés:

Ez az eljárás nem értékelés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése és a föld értékének hozzáadása. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésbe a költséggel. Ez a módszert alkalmazzuk akkor, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

Megbecsüljük az ingatlan telek értékét, mintha üres lenne és képesek lennének a lehető legkedvezőbben kihasználni.

Megbecsüljük az ingatlan felépítményeinek és terület-fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.

Megbecsüljük az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás vagy külső elhasználódás okozott.

Levonjuk az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségekből.

Hozzáadjuk a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költségét s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsüljük meg. Két út kínálkozik a bekerülési költségének becslésére: az újraelőállítási és a helyettesítési költség meghatározása.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Az értékelő összehasonlító elemzésekre támaszkodhat különböző az ingatlan értékét meghatározó tényezők becsléséhez. A főbb meghatározó tényezők a következők:

- Bevétel/bérleti érték
- Bérlet időtartama,
- Bérlet feltételei
- Bérleti díj felülvizsgálata
- Hozam

A hozamértékelés az ingatlan befektetésből elvárt illetve a valószínűleg elvárható bevételével és az ebből a bevételből származtatható tőkeértéket elemzi. A megközelítés feltételezi, hogy az ingatlanból származó bevétel és az ingatlan értéke összefüggésben van egymással. Ez a módszer bevételt termelő ingatlanok értékelésére használatos, mint pl. bérházak, irodaházak bevásárló központok és más hasonló ingatlanok.

Becsüljük meg a lehetséges bruttó bevételt, ami magába foglalja a bérleti díjat és más bevételeket.

Piaci tapasztalaton alapulva állapítsuk meg egy átlagos kihasználtságot annak érdekében, hogy megkapjuk a valós teljes bevételt.

Átlagos működési normatívákon alapulva állapítsuk meg az ingatlan éves működési költségeit, hogy a valós teljes bevételből elérkezhessünk az éves tiszta működési bevételhez.

Becsüljük meg az árat, amit egy-egy befektető fizetne annak a bevételnek a fejében, melyet ez a típusú ingatlan hoz. Így elvégeztük a hozam rátának becslését, amit egy befektető megkövetel a tőkéjének befektetéséért. Ez a hozamráta a tőkésítési kamatláb, ami meghatározható a tiszta működési bevétel és az utóbbi időben eladott hasonló ingatlanok eladási árának összevetéséből.

Az értékelési módszerek kiválasztása és indoklása.

**A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –
Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a költség alapú értékelő módszert tartottuk célravezetőnek.**

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

			
Balatonkenese, Strand tér 12/B. Tárgyi ingatlan.	Balatonkenese, Benczúr Gy. u.	Balatonkenese, Fő u.	Balatonkenese, Gesztenyefa sor.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS					
Ingatlan azonosítója			Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Balatonkenese	Balatonkenese	Balatonkenese	Balatonkenese
Utca/út/tér		Strand tér 12/B	Benczúr Gy.	Fő u.	Gesztenyefa sor
Az ingatlan típusa		Üzletépület	Nyaráló	Lakóház	Üdülő
Épület szintszáma		Tetőteres	Kétszintes	Tetőteres	Kétszintes
Telek alapterülete (m ²)		0	650	540	479
Számított hasznos alapterület		78	124	115	53
Szobaszám	egész	4	3	2	2
	fél	0	2	2	0
Építés, felújítás éve		1 988	1988	1984	1972
Környezeti korrekció	%		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció	%		5	5	5
Infrastruktúra korrekció	%		0	0	0
Minőségi korrekció	%		0	0	0
Kor, felújítás korrekció	%		-15	-5	-15
Telek nagyság korrekció	%		-10	-10	-10
Egyéb	%		0	0	0
Eladási ár	Ft		99 850 000	69 900 000	39 900 000
Értékesítés éve			2025	2025	2025
Kínálati ár korrekció	- %		15	10	10
Jelen ár	Ft		84 872 500	62 910 000	35 910 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	636 349	684 456	547 043	677 547
Összehasonlító korrekció			20	10	20
Korrekció			80	90	80
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		547 565	492 339	542 038
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	527 314			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		41 130 461			
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	527 314			

Forgalmi érték kereken	41 100 000 - Ft
-------------------------------	------------------------

azaz, Negyvenegymillió-százezer forint.

Megjegyzés: Az ingatlanhoz tartozó telek tulajdonosa elkülönül a felépítmény tulajdonosától.

A költségalapú módszerrel végzett értékelés:

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Üzletépület fsz.	53	650 000	20	27 560 000
Üzletépület tetőtér	54	310 000	30	11 718 000
Terasz	24	100 000	30	1 680 000
Rácsos raktár	19	110 000	40	1 254 000
				-
Építmények összesen				42 212 000
Telek	0	0		-
Összesen:				42 212 000
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
Költség alapú érték mindösszesen, kereken				42 200 000

ület

azaz, Negyvenkettőmillió-kettőszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréseiből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A költségalapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan összértékéből a telek értékére jutó hányadot.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket.

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>Az ingatlan jellege, funkciója és a 25/1997 (VIII.1.) PM. r. alapján a piaci összehasonlító megközelítést alkalmaztuk. Költségalapú módszerrel ellenőrzést végeztünk. Az ingatlan funkciója miatt a bérbe adás nem jellemző hasznosítási forma. Ezért a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel számoltunk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint.	41.100.000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint	42.200.000,- Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés szerint	0,- Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	0,- Ft
Forgalmi érték kerekítve	41.100.000,- Ft

5. Hitelbiztosítéki-menekülési érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.

1. Az ingatlan felújításra szoruló alápincézett lakóház.
2. Forgalomképes.
3. Megállapított forgalmi érték per-, igény és tehermentes tulajdonjogot feltételez.
4. Hosszú távon értékálló várható.
5. Követelés, kényszerbefektetés kockázata.

Piaci forgalmi érték (Ft)		41.100.000,-
Az ingatlan, a javasolt hitelbiztosítéki-menekülési értékén hány napon belül értékesíthető (nap)	0-90	
	90-180	X
	180-360	
	360-	
Hosszú távú értékálló kockázata (%)		0
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)		5
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)		0

Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata (%)	10
Összes kockázati elem (Ft)	6.165.000,-
Hitelbiztosítéki-menekülési érték (Ft)	34.935.000,- Ft kerekítve:34.900.000,- Ft azaz, Harmincnégymillió-kilencszázezer forint.

Az értékbecslés a keltezésétől számított fél év után hatályát veszti, az újbóli felhasználáshoz az összeg felülvizsgálata szükséges.

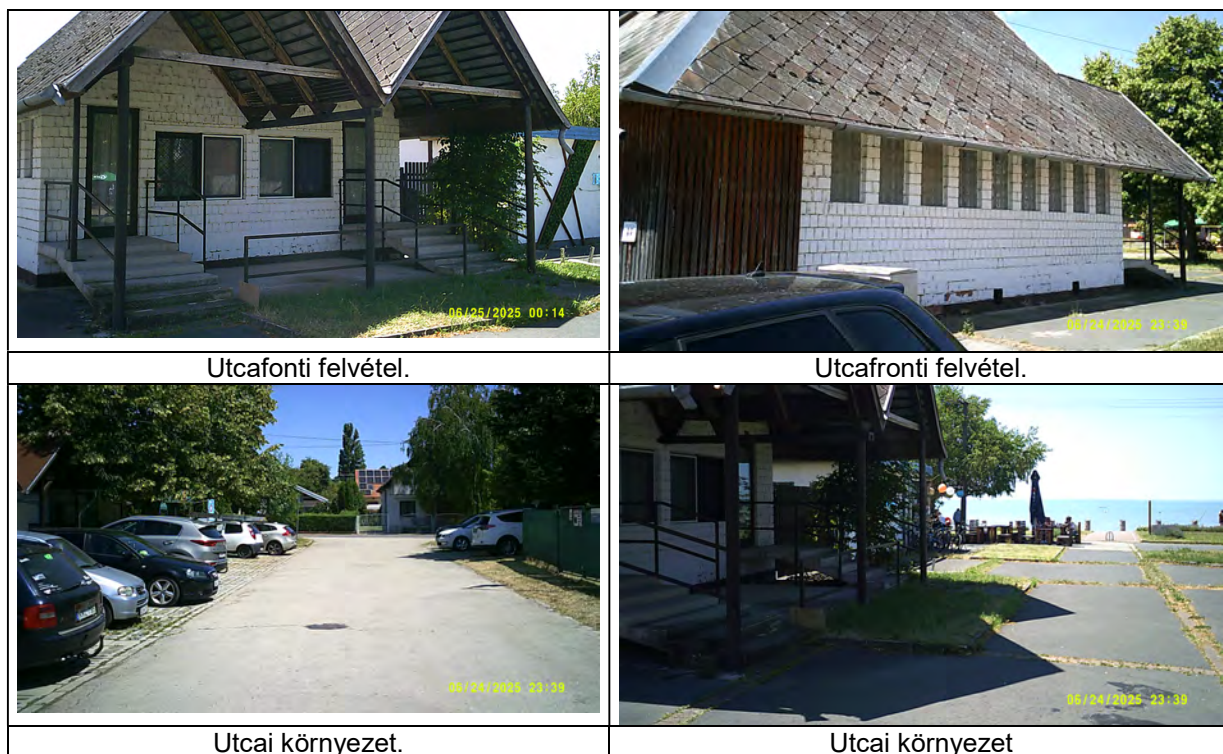
Gyöngyi László e.v.
ingatlan közvetítő és ingatlanértékelő
6400 Kiskunhalas, Thury József u. 6.
Adószám: 59-17078-1-23

Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő
Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

MELLÉKLETEK :

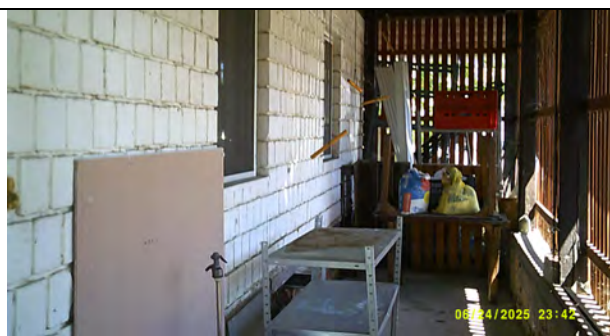
- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Earth)

A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.





Udvari felvétel.



Rácsos raktár.



Bejárat.



Konyha



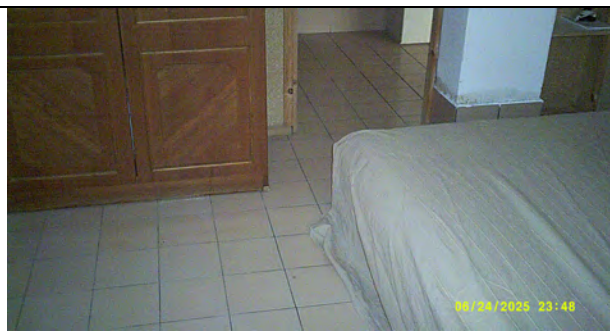
Szoba I. egyik oldala.



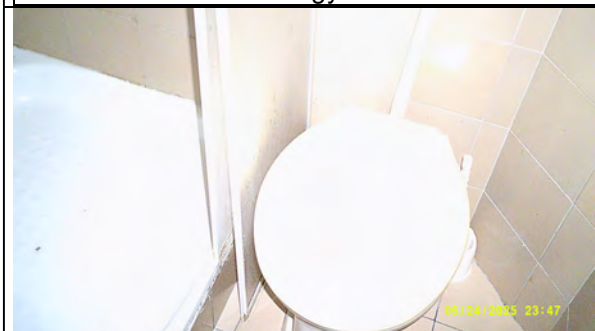
Szoba I. másik oldala



Szoba II. egyik oldala.



Szoba II. másik oldala



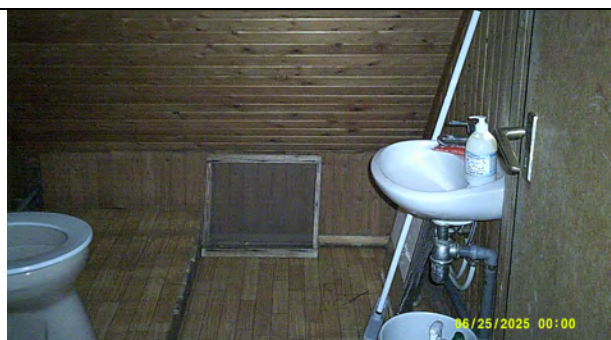
Fürdőszoba egyik oldala.



Fürdőszoba másik oldala.



Tetőtéri konyhasarok



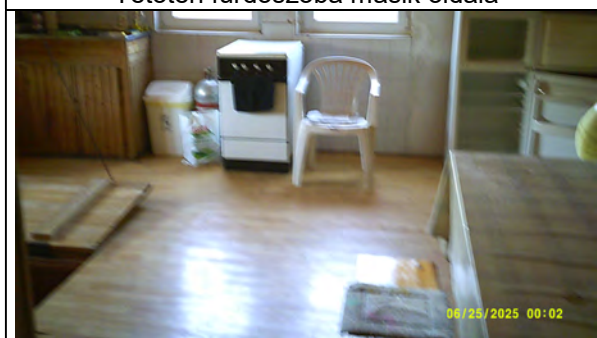
Tetőtéri fürdőszoba egyik oldala.



Tetőtéri fürdőszoba másik oldala



Tetőtéri szoba I. egyik oldala.



Tetőtéri szoba I. másik oldala.



Tetőtéri szoba II.

A vizsgált ingatlant térképmásolata.



A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)

