



**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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

---

**Ügyiratszám:** áig/33-9/2026.

**Sorszám:** 7.

**ELŐTERJESZTÉS**

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testületének 2026. június 15  
napján tartandó nyilvános ülésére

**Tárgy: DÖNTÉS A BALATONKENESE 3702/8 HRSZ-Ú INGATLANON LÉVŐ 12/A  
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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

---

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonkenese Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 163/2026 (V.28) számú határozatával döntött Balatonkenese Város nemzeti vagyonáról szóló 11/2013. (IV. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: vagyonrendelet) 22. § (2) bekezdése alapján a Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonában lévő Balatonkenese belterület 3702/8 hrsz-ú – Kivett / beépítetlen terület és udvar megnevezésű, 3136 m<sup>2</sup> területű – ingatlanon lévő 12/A számú, a természetben 8174 Balatonkenese, Strand téren található 12/A. számú Pavilon felépítményt adásvétel útján történő megvételre való kijelölésről. A képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert az adásvétel előkészítéséhez szükséges értékbecslés elkészítésnek megrendelésére.

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

Az értékbecslés elkészül (mellékletként csatolva) az ingatlan forgalmi értéke 7.250.000 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. június 11.

**Ambrus Gábor**  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

...../2026. (VI.15.) 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 Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonában lévő Balatonkenese belterület 3702/8 hrsz-ú – Kivett / beépítetlen terület és udvar megnevezésű, 3136 m<sup>2</sup> területű – ingatlanon lévő 12/A számú, a természetben 8174 Balatonkenese, Strand téren található 12/A. számú Pavilon 28m<sup>2</sup> felépítményt bruttó 7.250.000 Ft forgalmi értéken adásvétel útján megvásárolja.
2. Balatonkenese Város Önkormányzata vállalja, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően 5 munkanapon belül az eladó bankszámlájára átutalással megfizeti.
3. Balatonkenese Város Önkormányzata a jelen vételi ajánlatot 2026. augusztus 31. napjáig fenntartja.
4. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Ambrus Gábor polgármester

**Határidő:** 2026. augusztus 31.

## HATÁROZATI JAVASLAT

...../2026. (VI.15.) 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 Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonában lévő Balatonkenese belterület 3702/8 hrsz-ú – Kivett / beépítetlen terület és udvar megnevezésű, 3136 m<sup>2</sup> területű – ingatlanon lévő 12/A számú, a természetben 8174 Balatonkenese, Strand téren található 12/A. számú Pavilon 28m<sup>2</sup> felépítményt bruttó 7.250.000 Ft forgalmi értéken adásvétel útján nem vásárolja meg.
2. Felkéri a Polgármestert a döntésről az érintetteket értesítse.

**Felelős:** Ambrus Gábor polgármester

**Határidő:** azonnal

# Ingatlan-értékbecslés

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



**Az értékbecslést készítette:**

Ugrai András

Az értékbecslés időpontja: 2026.06.09.

# 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	13. oldal
6.3 A ház funkcionális diagnosztikája	15. oldal
7. Értékbecslés	16. oldal
7.1 Az értékbecslés módszereinek bemutatása	16. oldal
7.2 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer	16. oldal
7.3 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer	17. oldal
7.4 Költségalapú értékelési módszer	18. oldal
7.5 Végző érték meghatározása	18. oldal
8. A vizsgált ingatlan értékbecslése	19. oldal
8.1 Értékelés költségalapú módszerrel	19. oldal
Megjegyzések, feltételezések, korlátozások	21. oldal
Felhasznált irodalom	
Mellékletek	

# Értékelési bizonyítvány

**Megbízó:**

Balatonkenese Város Önkormányzata

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

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 3702/8

**Az ingatlan típusa:** Üzlethelyiség

**Az ingatlan hasznos alapterülete:** 28 m<sup>2</sup>

**Az érték becslés célja:** piaci-forgalmi érték meghatározása

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

**Az ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke:**

**7.250.000 Ft**

**azaz hétmillió - kettőszázötvenezer forint**

**Megjegyzés:** A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.

**A helyszíni szemle időpontja:** 2026.06.04.

**Az értékbecslés fordulónapja:** 2026.06.09.

**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 érdekeltségem 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. június. 09.



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/A. 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/A

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 m<sup>2</sup>

##### **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 hatály a fent hivatkozott jogszabály 5. §-a alapján az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb 90 nap.

### **3.3 Helyszíni szemle**

Az ingatlan szemrevételezése céljából 2026.06.04-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. Vitorlásokikötője 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-magasparon. 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-Fenékpusztá 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 Balatonakarattyán 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–Tapolcavasútvonalon 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, majdan török hordák, ezen történelmi megpróbáltatások emlékét őrzik a magaspart 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 visszahoztak. 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

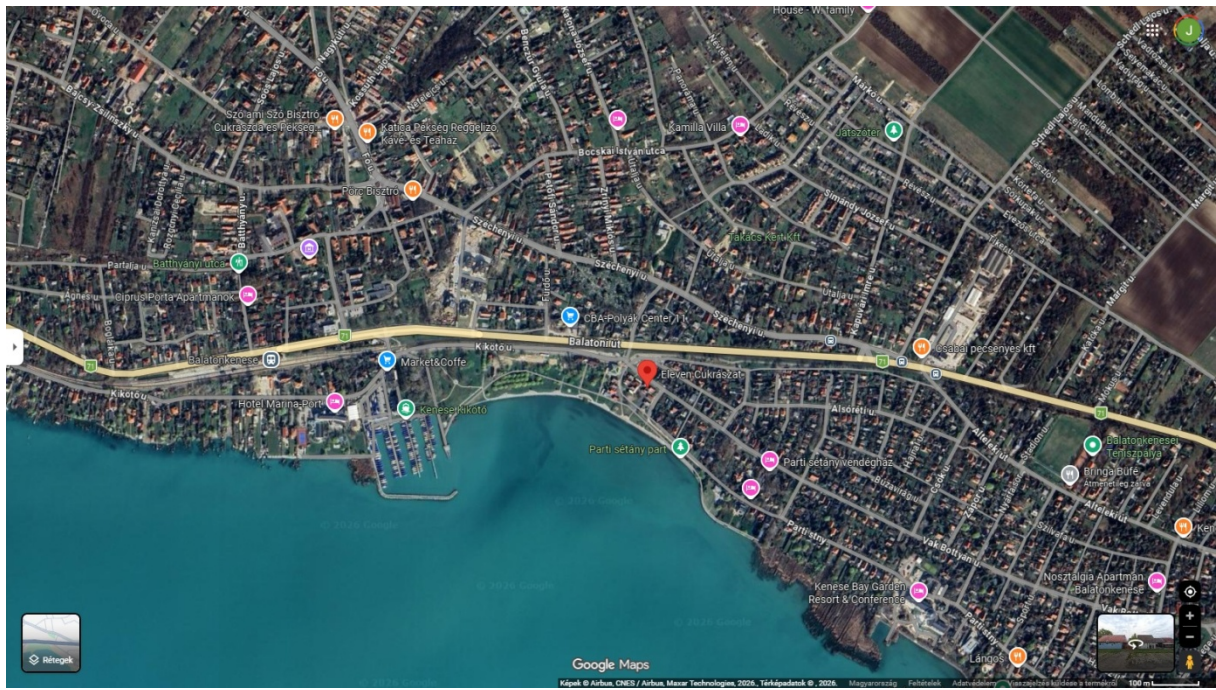
városnak adományozta a család "kertjét" a rendszerváltozás előtt, amiből a "**Parragh-kert**" jött létre. A hatvanas évektől kezdve az M7-es autópálya megépüléséhez kapcsolódóan javuló megközelíthetősége miatt turisztikai szempontból egyre fontosabbá vált. A SZOT és a Magyar Posta is itt építtetett üdülőközpontokat. 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:**

- Itt található a májusban virágzó, fokozottan védett tátorján kis számú európai élőhelyének egyike.
- Soós-hegy, amely Soós Lajos költőről kapta a nevét. A hegyen van egy kilátó és a hegy oldalában nyílnak a Tatór-likak.
- Kossuth szobor, amelyet másodikként állítottak az országban
- Tájház, gyűjteményében néprajzi emlékek, gazdasági eszközök, valamint a kenesei Kossuth Bizottság iratai, a várossal kapcsolatos kiadványok, továbbá Soós Lajos, helyi költő és más neves személyek emléktárgyai találhatóak. A Falumúzeum 2011-ben *Az év Tájháza* lett Magyarországon.
- Parragh kert: 3,5 hektáros növénypark, arborétum
- Soós Lajos-emlékoszlop: a löszpart legmagasabb pontján áll a Soós Lajos (1856-1902) helyi költő tiszteletére 1927-ben emelt, vörös kőből faragott emlékoszlop.
- 1846. október 18-án a mai Széchenyi park területén kötött ki első, Balatonfüred és Kenese közötti útján az első balatoni hajó, a Kisfaludy. A hajón Kenesére érkező Széchenyi István ekkor avatta fel a Clark Ádám által tervezett, fából épített kikötőt.

## 5. Az ingatlan közvetlen környezetének bemutatása



## 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 értékhorozók fontosságát.

**Kihashnálhatóság:** 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 %**

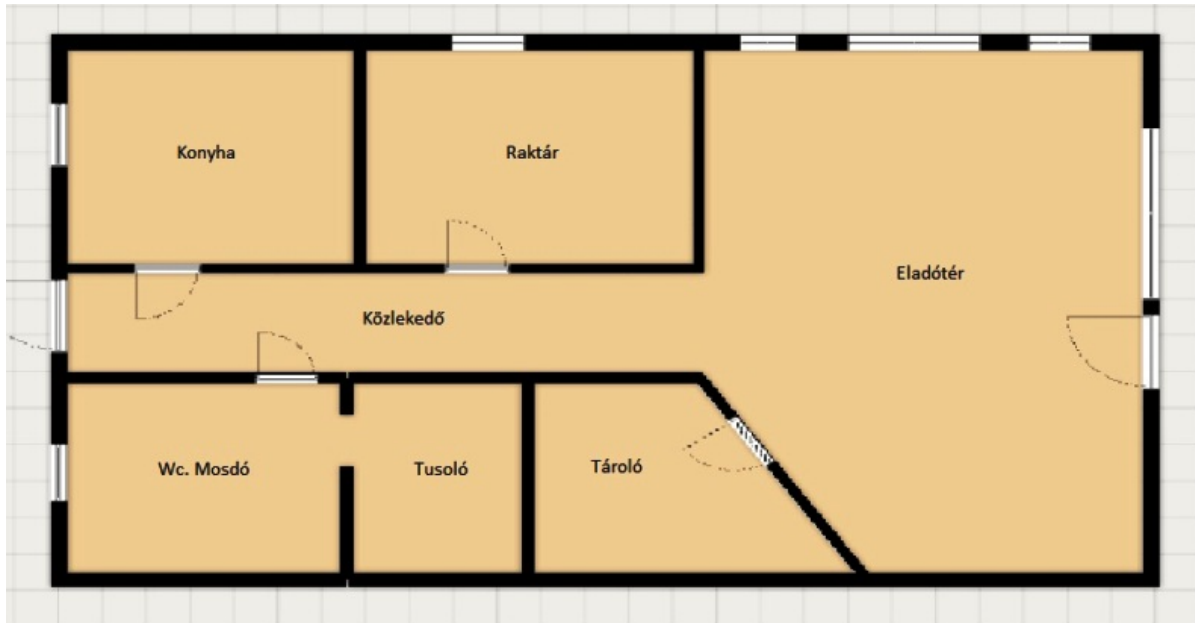
## **6. Az értékelendő ingatlan bemutatása**

### **6.1 Az üzlethelyiség általános bemutatása**

Az üzlethelyiség Balatonkenese 3702/8-as helyrajzi számú, Strand tér elnevezésű közterületén található, a 12/A szám alatt. Az üzlethelyiséghez önkormányzati területen fekszik, saját telek vagy parkoló nem tartozik hozzá. Az épület 1980-as évek végén épült, téglából. A földem beton, tetőtere beépítésre került.

A tetőszerkezeten elváltozás nem figyelhető meg, a palafedés nem sérült, a bádagozást pedig részben újra kell csinálni. A külső elemek régen voltak karbantartva, rájuk fér a festés. Ami a falazást illeti, szigetelés, vakolás nincs rajta. Az épület többféle kiskereskedelmi funkciót is elláthat. Alapvetően az épület karban volt tartva belül, de ez nem jelenti azt, hogy kifogástalan vagy éppen modern lenne. A nyílászárók 2015-ben cserélve lettek, az eredetit jobb, modernebb nyílászárók váltották. A földszinten laminált padló lett lerakva, a tetőtérben szalagparketta lett lerakva, igaz, abból is a legolcsóbb.

## Az ingatlan alaprajza:



### 6.2 A ház műszaki diagnosztikája

**Alapozás:** Nem figyelhető meg az alapozásnak tulajdonítható sérülés. Diagnosztika 60%

**Főfalak:** Nincs külső szigetelés, nincs külső vakolat, a téglát gyakorlatilag közvetlenül éri a környezeti behatások. Diagnosztika 60%-os.

**Födém:** Betonfödém. Diagnosztikája 60%

**Válaszfalak:** Könnyűszerkezetes megoldás és egy-két helyen kisméretű téglák. Diagnosztikájuk 60%-os.

**Tetőszerkezet:** Hagyományos fa fedélszerkezet, nyeregterő, nem sérült. A héjazat pala. Diagnosztika 70%-os

**Bádogozás:** Az ereszcsonna megérett a cserére, a többi bádog még ellátja a feladatot. Diagnosztika: 40 %

**Belső burkolatok:** Újabb csempék, jól karbantartott. Diagnosztika 80%

**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:** Egy évtizede lett cserélve, jó minőség, egyedi, duplaüvegezés, mindössze némi festést igényelnek. Diagnosztikájuk 85%.

**Belső ajtók:** Jól működnek, nem lógnak, nem szorulnak. Diagnosztikája 80 %-os.

**Külső ajtók:** Egy évtizede lett cserélve, jó minőség, egyedi, duplaüvegezés, mindössze némi festést igényelnek. Diagnosztika 85%

**Szobák padlózata:** Laminált padló. Nem praktikus, nem modern, nem divatos. Diagnosztikája 40%.

**Konyha bútorai:** Feladatukat ellátják. Diagnosztikája 50%-os.

**Fürdőszoba szerelvényei:** A fürdő felújításánál cserélve lett. Diagnosztikájuk 90%-os.

**Elektromos szerelvények:** Átlagos minőség, többségében régebbi darab. Diagnosztika 60%-os.

#### **A ház műszaki avulása:**

Szerkezet megnevezése	Eredeti értékarány (%)	Állapot diagnosztika (%)	Jelenlegi értékarány (%)	Avulás
Alapozás	12	60	7.2	4.8
Főfalak	20	60	12	8
Födém	8	60	4.8	3.2
Válaszfalak	10	60	6	4
Tetőszerkezet	20	70	14	6
Bádogozás	1	40	0.4	0.6
Belső burkolatok	4	80	3.2	0.8
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	85	4.25	0.75
Belső ajtók	3	80	2.4	0.6
Külső ajtók	1	85	0.85	0.15
Szobák padlózata	5	40	2	3
Konyha bútorai	1	50	0.5	0.5
Fürdőszoba szerelvényei	1	90	0.9	0.1
Elektromos szerelvények	1	60	0.6	0.4
Összesen	100			37.4

**A ház műszaki avulása: 37.4 %**

### 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 szánnak, milyen módosításokra van szükség.

**Alaprajzi elrendezés:** alapvetően a funkcióját el tudja látni, de korántsem tökéletes.

Diagnosztika 80%-os

**Területkihasználás:** A terület jól kihasználható. Diagnosztika 90%.

**Belmagasság és térérzet:** A belmagasság jó. Térérzetre kicsit zsúfolt. Diagnosztika 90%-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:** Nincs gond ezen a téren, van hely, amennyi jelen formájában szükséges. 70%-os diagnosztika.

**Bejáratok és hozzáférhetőség:** Egy bejárat, kis eladótér, de ami szükséges, arra elég. diagnosztikája így 80%-os.

**Szintenkénti funkcionális elkülönülés:** Teljesen jó. Diagnosztika 80%

**Alkalmazhatóság többféle funkcióra:** Az épület többféle funkciót is elláthat, viszont, hogy pontosan mit, abba van beleszólása az Önkormányzatnak. 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	90	9	1
Közmű és gépészeti ellátottság	10	90	9	1
Tárolási és kiszolgálási helyiségek	15	70	10.5	4.5
Bejáratok és hozzáférhetőség	15	80	12	3
Szintenkénti funkcionális elkülönülés	10	80	8	2
Alkalmazhatóság többféle funkcióra	10	80	8	2
Összesen	100			18.5

**A ház funkcionális avulása: 18.5 %**

# 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 ismerveket 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 (tiszta 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 jövedelemadót 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 érték kiszámításához 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 kamatlábal.

## 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 újraépítési 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 fegyelembe 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 Végső 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 <sup>2</sup>
Víz+csatorna	48.300 Ft/m <sup>2</sup>
Épületvillamosság	69.000 Ft/m <sup>2</sup>
Kivitelezési költségek összesen:	761.300Ft/m <sup>2</sup>
Kiegészítő költségek (12%)	91.356Ft/m <sup>2</sup>
Összesen nettó:	852.656 Ft/m <sup>2</sup>
Áfa (27%)	230.217 Ft/m <sup>2</sup>
Bruttó előállítási költség	1.082.873 Ft/m <sup>2</sup>

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

**A ház bruttó újraelőállítása:**  $1.082.873 \times 28 = 30.320.444$  Ft

**Kerekítés:** 30.500.000 Ft

Avulások összegezve	
A ház műszaki avulása	- 37.4%
A ház funkcionális avulás	- 18.5%
Környezeti avulások	-20.35%
Avulások összesen	-76.25%

Avulás (Ft) = Bruttó előállítási költségek  $\times$  Avulások százaléka

$30.500.000 \times 0.7625 = 23.256.250$  Ft

Nettó előállítási költség = Bruttó előállítási költség – Avulások

30.500.000 – 23.256.250 = 7.243.250 Ft

**Kerekítve: 7.250.000Ft**

**Az ingatlan piaci értéke költségalapú módszerrel meghatározva:**

**7.250.000 Ft**

**azaz hétmillió - kettőszázötvenezer forint**

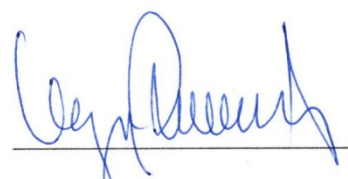
**Megjegyzések, feltételezések, korlátozások:**

- 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 (nyiltpiaci), 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

Balatonfüred. 2026.06.09.



Ugrai András



















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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes, ügyleti)  
Ügyazonosító:  
INVER/TULLAP/20251201/18979  
2025.12.01

Oldal 1/2

Balatonkenese  
Belterület, 3702/8 helyrajzi szám

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.  
telekoszport 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 m<sup>2</sup> 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 tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

Folytatás a következő oldalon.