



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet

SZAKDOLGOZAT

Hotel Vadászkürt Felmérése és ingatlan értékbecslése

**OE - AMK
2021**

Hallgató neve: Ruzicska Eszter
Hallgató törzskönyvi száma: T000318/FI12904/A-G



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem
Alba Regia Műszaki Kar

SZAKDOLGOZAT FELADATLAP

Hallgató neve: Ruzicska Eszter

Szaktervezési száma: SZD21042015317345

Törzskönyvi száma: T000318/FI12904/A-G

Neptun kódja: XXXXXXXXXX

Szak: földmérő és földrendező mérnök

Specializáció: Geoinformatika specializáció

A dolgozat címe: Hotel Vadászkürt épületfelmérése és ingatlanértékelése

A dolgozat címe angolul: Hotel Vadászkürt building survey and real estate valuation

A feladat részletezése:

Szaktervezés alapján tekintse át az épületfelmérés, valamint az ingatlanértékbecslés témakörét.

Végezze el az ingatlan felmérését:

- Egyeztetés a megrendelővel, felmérési terv céljának tisztázása.
- Helyszín megtekintése, fotódokumentáció készítése, meglévő tervek áttekintése.
- Felmérés módszerének kiválasztása, műszeres felmérés végrehajtása.
- Feldolgozás folyamatának leírása. Eredmények ismertetése.

Végezze el az ingatlan értékelését:

- Az értékelés céljának és módszerének meghatározása.
 - Az ingatlan környezetének leírása.
 - Az ingatlan leírása: Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot, Természetbeni leírás, helyiségleltár, műszaki leírás, épületdiagnosztika.
 - Értéklevezetések: Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés; Hozamszámításon alapuló értékbecslés; Költség alapú értékelés
- Összegezze munkája tapasztalatait!

Intézményi konzulens neve: Dr. Katona János

A kiadott téma elévülési határideje: 2023. december 15.

Beadási határidő: 2021. 12. 15.

A szaktervezés: Nem titkos.

Kiadva: Székesfehérvár, 2021. 10. 28.



Intézetigazgató

A dolgozatot beadásra alkalmasnak találom.

belső konzulens

.....

külső konzulens



HALLGATÓI NYILATKOZAT

Alulírott szigorló hallgató kijelentem, hogy a szakdolgozat/diplomamunka saját munkám eredménye, a felhasznált szakirodalmat és eszközöket azonosíthatóan közöltem.

Egyéb jelentős segítséget nem vettem igénybe.

Az elkészült szakdolgozatban/diplomamunkában található eredményeket az egyetem és a feladatot kiíró intézmény saját céljára térítés nélkül felhasználhatja, a titkosításra vonatkozó esetleges megkötések mellett.

Kelt: 2021.12.10.

Duzicska Erster
hallgató aláírása

Tartalomjegyzék

Bevezetés, témaválasztás	2
1. INGATLANFELMÉRÉS.....	3
1.1 Épületfelmérési technológiák ismertetése.....	3
1.2 Építészeti felmérés konvencionális eszközökkel.....	5
1.3 Épületfelmérés geodéziai műszerrel	6
1.4 Épületek fotogrammetriai felmérése.....	8
1.5 Létesítmények felmérése 3D szkennel segítségével	10
1.6 Választott ingatlan felmérése	11
2. INGATLANÉRTÉKELÉS ELMÉLETI HÁTTERE	19
2.1 Az ingatlanértékelés története	19
2.2 Fogalmak.....	21
2.3 Az értékelés általános céljai	23
2.4 Értékelési módszerek	24
2.5 Értékelési szakvélemény tartalmi követelményei	29
2.6 Értékképzés a három módszer alkalmazásával	32
3. ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY	37
3.1 Ingatlan értékelése	38
3.2 Megrendelő adatai, utasításai	40
3.3 Az értékelés célja, előzmények	40
3.4 Az ingatlan környezetének leírása	41
3.5 Az ingatlan leírása	43
3.6 Az érték levezetése	50
3.7 Összefoglalás.....	53
3.8 Mellékletek.....	54
Összefoglalás	57
Summary.....	58
Köszönetnyilvánítás	59
Irodalomjegyzék.....	60
Ábrajegyzék.....	62
Táblázatjegyzék.....	68

Bevezetés, témaválasztás

Az egyetemi éveim során sok érdekes és hasznos témával találkoztam, mind közül az ingatlanok értébecslése keltette fel leginkább az érdeklődésemet. Nálunk az ingatlanok bérlete, vásárlása és új ingatlanok építése iránti érdeklődés erőteljes növekvő tendenciát mutat. Ebből kifolyólag az elmúlt években jelentősen megugrottak az ingatlanok eladási árai.

A szakdolgozatom témájának ezen okokból választottam a Hotel Vadászkürt felmérést és értébecslést. Az épület Székesfehérváron, a szülővárosomban található, szerkezetileg nem túl bonyolult, mégis trapéz alakjának köszönhetően nem szokványos.

A dolgozatomat az ingatlan felmérési technológiák általános bemutatásával kezdem. Ebben a részben kitérek arra, hogy a felmérés konvencionális eszközökkel, geodéziai műszerekkel, fotogrammetriai úton és 3D szkennel segítségével hogyan lehetséges. Végül részletesen ismertetem az általam választott ingatlan felmérése során alkalmazott módszert. A mérés AutoCAD 2022 program segítségével dolgozom fel. Az itt eredményül kapott alaprajzot fel tudom használni a későbbiekben, az értébecslési munkám során.

A szakdolgozat második részében az ingatlan értékelés elméleti háttere kerül kifejtésre. Az ingatlanértékelés történeti áttekintésével kezdem, majd ismertetem a témával kapcsolatos fogalmakat, a jellemző értékelési célokat, módszereket és a szakvélemény általános tartalmi követelményeit. Levezetem részletesen az általam alkalmazott módszereket.

Szakdolgozatomat az értékelési szakvélemény elkészítésével zárom.

1. INGATLANFELMÉRÉS

1.1 Épületfelmérési technológiák ismertetése

Épületfelmérésre többféle okból is szükség lehet, ezek a következők:

Meglévő állapot dokumentálása, például műszaki felmérés, műemlék állapotának felmérése, hatósági előírás végett [16].

Abban az esetben, amikor meglévő épület bővítését *tervezünk*, elengedhetetlen a jelenlegi állapot felmérése [16].

Anyagmennyiséget, pontos terület méreteket szeretnénk számítani *kivitelezési, felújítási, javítási munkák* kapcsán [16].

Amikor az építkezés befejeződött, akkor kell készíteni az *elkészült állapotról* egy felmérést, mely tartalmazza az építési engedélyezési tervdokumentációtól, és a kivitelezési tervdokumentációtól való eltérésekről egy megvalósulási tervdokumentációt [16].

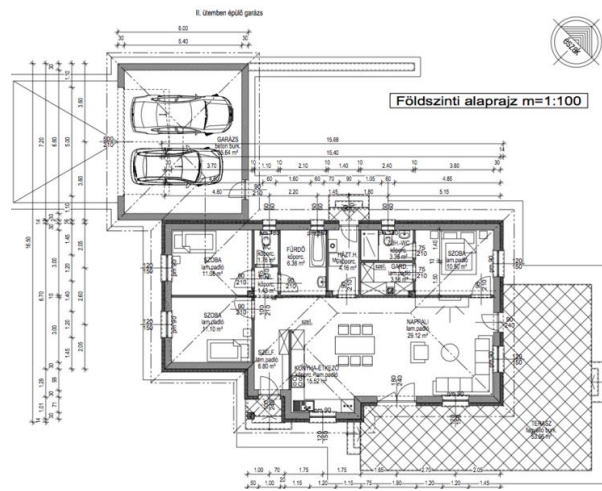
Vásárlás/bérbeadás során egy felméréssel meg lehet bizonyosodni arról, hogy az eladó/bérbeadó által meghatározott adatok valósak-e. Amennyiben nem, segíthet csökkenteni az eladási/bérbeadási árat [16].

Településképi és örökségvédelmi bejelentéshez és épület üzemeltetéshez is szükség van épületfelmérésre [17].

Épületfelmérés felhasználási területei:

Építészeti felmérési tervek:

- 2D alaprajzok



1. ábra: 2D műszaki alaprajz

- 3D alaprajzok



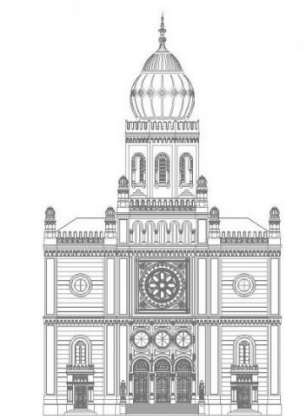
2. ábra: 3D alaprajz, látványterv

- 2D metszetrajzok



3. ábra: 2D metszetrajz

- 2D homlokzatrajzok



4. ábra: 2D homlokzatrajz

- 3D modell [7].



5. ábra: 3D épület modell

Az épületek felméréséhez többféle módszert is lehet használni: 4 féle módszert különböztetünk meg, ezek a mérés konvencionális eszközökkel, geodéziai műszerekkel, fotogrammetriai eljárás és lézerszkennelés.

1.2 Építészeti felmérés konvencionális eszközökkel

Konvencionális, azaz kézi felmérés:

- Mérőszalag
- Üvegszálas műanyag szalag
- Acél szalag
- Acél vonalzó
- Műanyag mérővessző
- Famérce
- Lézeres távmérő

Előnye:

- Kevés költségvetést igényel és relatív gyors munka
- Céltudatos méréssel nem lesz fölös mérés [13].

Hátránya:

- Időigényes feldolgozás.
- Kisebb pontosság, szabálytalan tereknél legfőbbképpen
- Kézi mérés miatt lehetnek olyan részek, amelyek nem állnak össze, ilyenkor taláalomra kell megrajzolni
- Szerkezetek vastagságát nehéz megállapítani [13].

1.3 Épületfelmérés geodéziai műszerrel

Geodéziai módszerek

Eszköz:

- Lézeres és ultrahangos távmérő



6. ábra: Lézeres távmérő, **7. ábra:** Ultrahangos távmérő

- Manuális és robot mérőállomás



8. ábra: Mérőállomás

- Geodéziai GPS: statikus és RTK



9. ábra: Geodéziai GPS

- Egyéb geodéziai műszerek: például teodolit és szintező [7].



10. ábra: Szintezőműszer

Geodéziai műszerekkel a következőket tudjuk mérni: távolságok, vízszintes szög, magassági szög, irány, koordináta [7].

Elkészült munkaként kapható a mért adatokból: felmérési-, tervezési- és megvalósulási térkép, szintvonalas helyszínrajz, és akár 3D felületmodell is [15].

Előnye:

- Pontos és megbízható, aránylag elterjedt, aránylag megfizethető áru [7].

Hátránya:

- Kevés pontot tudunk mérni, sok, időigényes terepi munkával jár [7].

1.4 Épületek fotogrammetriai felmérése

Fajtái:

- Analóg kiértékelés
- Analitikus kiértékelés
- Digitális kiértékelés
- Többképes kiértékelés [7].

Fotókat az alábbi torzulások terhelhetik:

- Perspektív torzulás
- Magasság különbségből adódó torzulás
- Objektív elrajzolás [7].

Hibaforrásai:

- Belső adatok-, külső adatok- és kiértékelés hibái [8].

Végtermékek:

- Ortofotó felhasználása építészeti célokra: 2D vonalas homlokzatrajz, metszatrajz, alaprajz és tetőszerkezeti rajz:

Összetett külső és belső felmérést kell elvégezni, mivel alaprajzokat és metszatrajzokat is el kell készíteni. A felmérés célja egy dokumentáció elkészítése, amely tartalmazza az egész épületet [14].



11. ábra: Épület homlokzatáról ortofotó

- BIM modell

A BIM modellezés az épületek felmérésének legösszetettebb fokozata, mivel ennek során nem csak az épület lesz műszerrel felmérve, hanem az épület anyag- és szerkezeti vizsgálata is megtörténik [14].

- 3D modell:

A felmérés célja egy teljes épületet tartalmazó 3D-s modell, amelyet az építészek alkalmazni tudnak majd a tervezési feladataik elvégzéséhez [14].

A fényképeket készíthetjük földről vagy levegőből drón segítségével, a módszert célnak megfelelően választjuk meg, mindkét opcióval el tudjuk úgy készíteni a képeket, hogy később megfelelően fel lehessen használni az utómunka során [14].

Megfelelő szakértelemmel el lehet érni közel azt a pontosságot és sűrűséget, amit a lézerszkennerek segítségével. Nagy előnye viszont a fotogrammetriának a lézerszkennerekkel szemben, hogy a tetőszerkezetről is tudunk készíteni felmérést könnyedén, míg a szkennerekkel a külső homlokzatokról is rendkívül időigényes folyamat [14]

Felhasználási lehetőségek építészeti és építőmérnöki területen: épületek állapotfelmérése, épületek átalakításának felmérése, épületek áttervezése előtti felmérések, belső terek felmérése, épületkárok vizsgálata [8].

Előnye:

Viszonylag rövid idejű terepi mérés, és automatizálható kiértékelés. Az elkészült képekből utólag is sok információt kapunk. Olcsó, nincs szükség drága műszerekre, hiszen akár egy mobiltelefon kamerájával is elkészíthetők a képek. Archiv felvételeket is fel tudunk használni [7].

Hátránya:

Egyenletlen pontosság, érzékeny a kép minőségére. Nehézkes és lassú lehet a feldolgozása [7].

1.5 Létesítmények felmérése 3D szkennel segítségével

Eszközök előrehaladása az idővel:

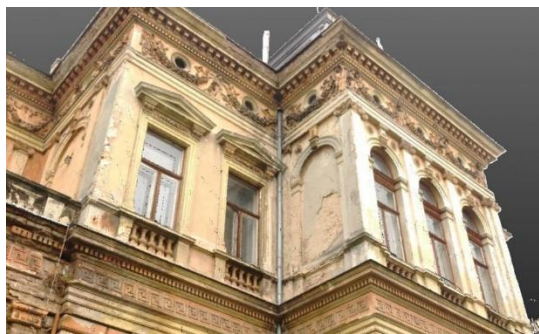
- Kezdetben kézi szkennel, később térszkennel, majd mobil szkennel [7].

Igények gyarapodása:

- Eleinte vektoros rajzok, majd 3D épületmodellek, és végül már 3D városmodellek is [7].

Lézer szkennelrel készített végtermékek:

- 3D pontfelhőt kapunk, ezt többféleképpen tudjuk használni: Pontfelhő nézet, pontfelhő metszet, színezett pontfelhő [7].



12. ábra: 3D lézerszkenneléssel készült épületmodell

Előnye:

Részletes és gyors, mivel másodpercenként lehetséges több millió pontot is mérni, így kifejezetten részletes eredményt kapunk a pontfelhőből. A sok pontnak köszönhetően magas pontosság is elérhető. Akár sötétben, rossz látási viszonyok között is lehetséges alkalmazni.

Hátránya:

Magas beruházási költség. Sokszor feleslegesen nagy adatmennyiség.

1.6 Választott ingatlan felmérése

1.6.1 Egyeztetés a Tulajdonossal, felmérési terv céljának tisztázása

Első lépésként konzultáltam a hotel tulajdonosával, aki jóváhagyta a felmérést. Megbeszéltük, hogy szakdolgozatom témája a hotel felmérése és értékelése lenne, egy feltételes eladás céljából.

1.6.2 Helyszín megtekintése, fotódokumentáció készítése

Az első helyszíni szemlén 2021. 04. 23-án voltam. Ekkor körbe vezettek a hotelban, megtekintettem a recepciót, az étkezőt, az udvart, az emeleteken egy-egy szobát.

Későbbi szemlén készítettem fényképeket is az ingatlanról. A fényképek és a bejárás sokat segített az értékelésnél is, és hogy mely helyiségnél történt változás az alaprajzhoz képest.

1.6.3 Meglévő papír alapú vagy digitális tervek átnézése

Az első szemle során megkaptam a hotel papír alapú dokumentációit, átnéztem őket, és megállapítottam, pontosan hol történtek változások. Ekkor le is másoltam őket, ezt később fel tudtam használni az alaprajz készítésnél.

1.6.4 Felmérés módszere

A helyszíni szemle során megállapítottam, hogy az alaprajzban csak a földszinten történt változás, ezért úgy döntöttem, hogy a meglévő papír alapú tervek digitalizálásával végzem el a feladatot. Erre az AutoCAD programot találtam megfelelőnek, mivel be lehet a programba olvasni PDF fájlt, majd erre rajzolni is lehet, illetve különböző rétegeket is létre lehet hozni, annak függvényében, hogy miket szeretnénk a rajzon feltüntetni. Megváltozott helyiségeket pedig felmértem egy kézi lézeres távolságmérő segítségével, és ellenőrző méréseket is csináltam.

A méréshez használt lézeres távolságmérő tulajdonságai:

Egy RETLUX RHT-100 lézeres távolságmérőt használtam.



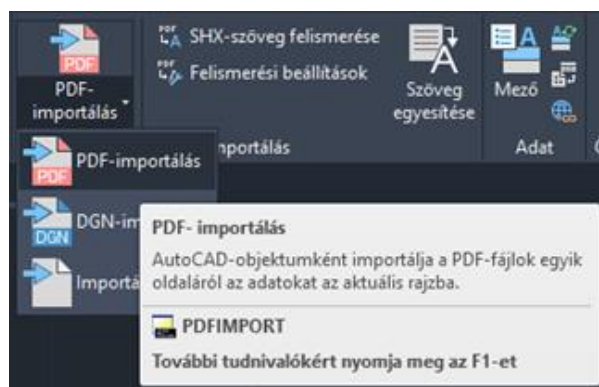
13. ábra: A távolságmérő készenléti üzemmódban

14. ábra: A távolságmérő mérés után

A távolságmérőt a READ gombbal tudjuk bekapcsolni, a gomb újbóli lenyomásával bekapcsol a lézer is, ekkor lehet megirányozni, amit mérni szeretnénk, ha még egyszer megnyomjuk a gombot, akkor pedig meg is méri a hosszúságot, a kapott értéket pedig megjeleníti a kijelző legalsó sorában. A készülék alkalmas még terület-, térfogat mérésre is, illetve különböző közvetett méréseket is lehet vele készíteni, ez jól jöhet olyan esetekben, amikor a célértéket közvetlenül nem tudjuk megmérni, mert nem tudunk hozzáférni. A mért hosszúságokhoz tudunk hozzáadni és levonni is értékeket, és területeket is lehet összeadni. A kapott értékeket el is tudjuk menteni, maximum 30 értéket képes tárolni, és ha még sincs szükség rá, akkor törölni is lehet az eredmények közül. A készülék 40 méteres távolságon belüli mérésekhez alkalmazható, ± 2 mm pontossággal.

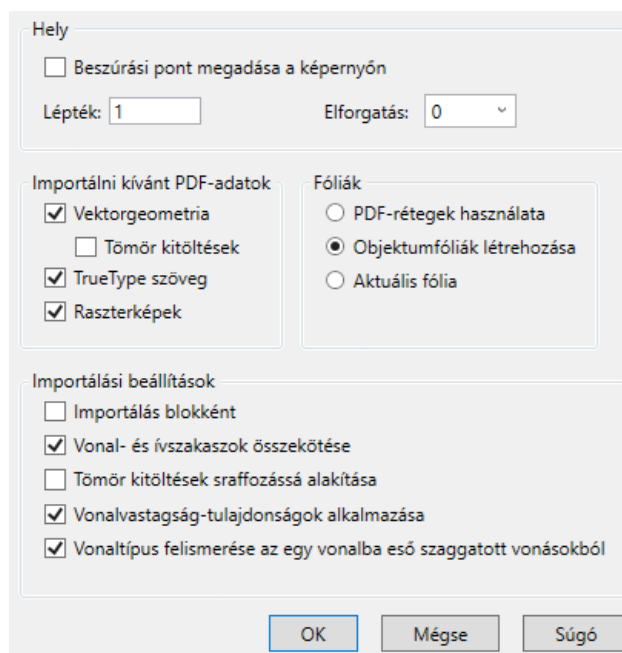
1.6.5 Feldolgozás

AutoCAD 2022 programmal készült el az alaprajz. A meglévő, papíralapú tervet először PDF formátumba be kell szkennelni. Elindítjuk az AutoCAD alkalmazást, ezután kiválasztjuk a Beszúrás menüponton belül a PDF-importálás opciót, amelynek segítségével lehet PDF formátumban lévő fájlokat a programba beolvasni.



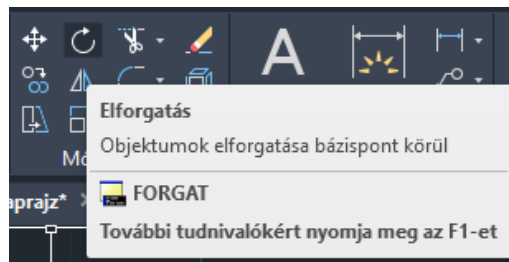
15. ábra: AutoCAD program – PDF Importálás

A felugró ablakban beállíthatók a megfelelő beolvasási paraméterek. A mellékelt ábrán láthatóak szerint történt jelen esetben a PDF megnyitása. A művelet végén az OK gomb lenyomásával jóváhagyható az importálás.



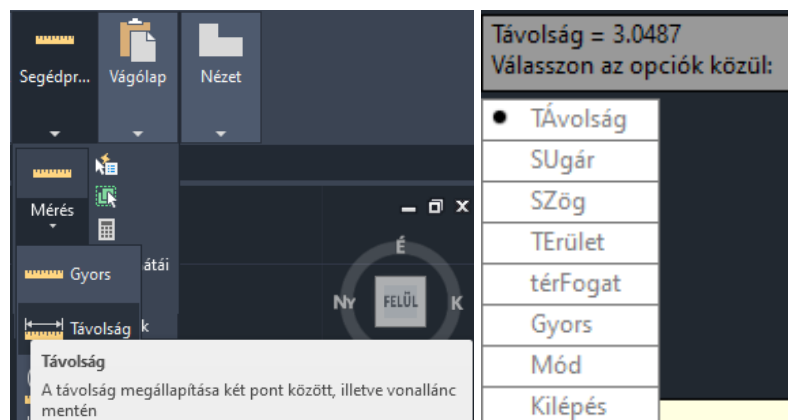
16. ábra: AutoCAD program – PDF beolvasási paraméterek

Abban az esetben, ha a kép számunkra nem megfelelő pozícióban látható, akkor az Elforgatás funkcióval állítható be a kívánt irány. Ennél a funkciónál kiválasztható az az objektum, amin az elforgatást kell végezni, majd a bázispont, ami körül végezze a forgatást, végül meg kellett adni a forgatás mértékét, ezután egy Entert nyomva elvégezi a program a műveletet.



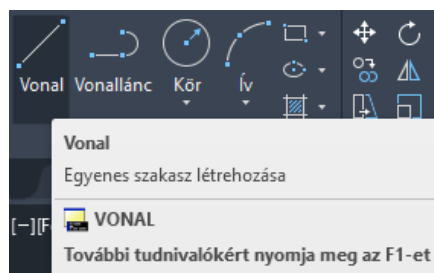
17. ábra: AutoCAD program – Elforgatás parancs

Ezek után a Távolság funkció használatával két pont közötti távolságot lehet lemérni a képen. A választott vonal két végére kell kattintani, és kiírja a program a mért értéket egy ablakban. A méréshez egy olyan vonalat érdemes választani, aminek tudjuk már az értékét a tervrajz szerint, és megállapítható, hogy mérethelyes-e a kép. Esetünkben nem volt mérethelyes a kép.



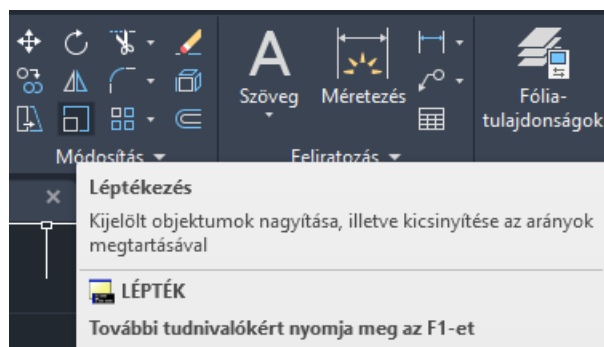
18. ábra: AutoCAD program – Távolság mérése

Ezért eben az esetben jó megoldás a Vonal ikon segítségével egyenest húzni, egy olyan a képen szereplő vonalon, amelynek már ismert az értéke, így kiszámítható a kettő közti arány.



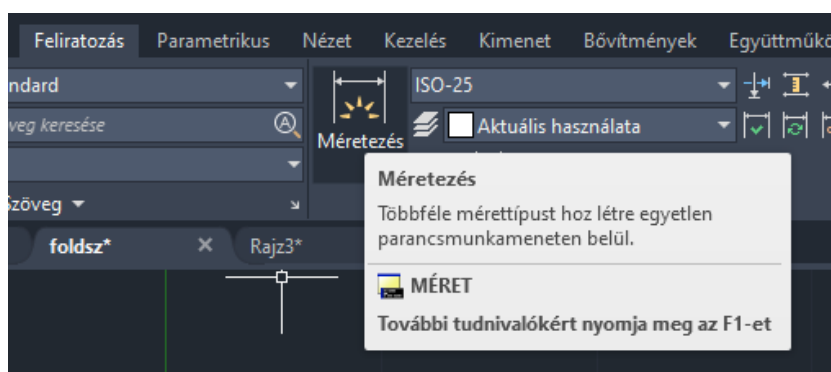
19. ábra: AutoCAD program – Egyenes szakasz létrehozása

A kép ehhez mérten lekicsinyíthető, vagy felnagyítható a számított aránnyal, amihez a Léptékezés funkciót alkalmazhatók. Első lépésként meg kell adni az objektumot, amelynek a méretét meg szeretnénk változtatni, ekkor kiválasztani a képet és az imént húzott vonalat, majd meg kell adni a bázispontot, amelynek a kép egyik sarkát érdemes választani, végül be kell írni azt az értéket, amellyel csökkenteni vagy növelni szeretnénk a kép méretét. A vonal hosszúságát a léptékezés után megmérve, már az eredeti alaprájzon szereplő értékkel megegyezőnek kell lennie.



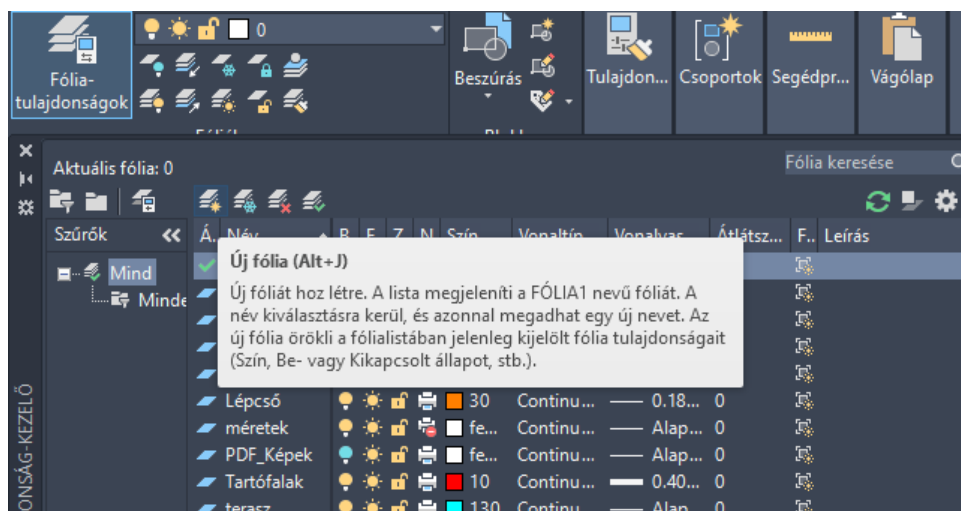
20. ábra: AutoCAD program – Léptékezés

Ezután vonal rajzolásával ellenőrizhető, hogy megegyeznek-e a mért értékek, azzal, amik a tervrajzon szerepelnek. A méreteket a Méretezés gombbal érdemes elkészíteni. A Méretezés során meg kell adni azt az objektumot, amelynek szeretnénk a méretét a rajzon feltüntetni.



21. ábra: AutoCAD program – Méretezés

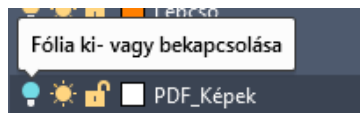
A következő lépés létrehozni a megfelelő rétegeket. A Fólia-tulajdonságokra kattintva előjön egy ablak, ahol a rétegek láthatóak, az Új fólia ikonra kattintva pedig hozzá lehet adni újabbakat, melyet utána el is tudunk nevezni, be lehet állítani a színét, a vonalvastagságot és a vonaltípust is.



22. ábra: AutoCAD program – Új fólia létrehozása

Majd a megfelelő rétegekben a Vonal ikon használatával lehet rajzolni. A rétegeknél különböző színeket érdemes alkalmazni, hogy jobban szemléltesse, mit ábrázolnak az adott vonalak.

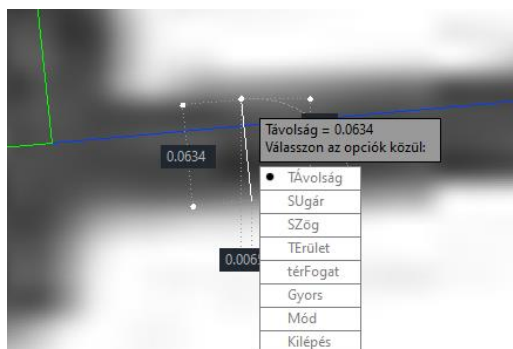
Amikor az összes vonallal elkészült, kikapcsolható mögüle a kép. A kép a fóliák lenyitása után a „villanykörte” gombbal kapcsolható ki. Csináltam egy új réteget méretek néven, ebbe a rétegbe az ellenőrző méréseket végeztem.



23. ábra: AutoCAD program – Fólia láthatóságának be-/kikapcsolása

Ezt követően megállapítható a rajz pontossága.

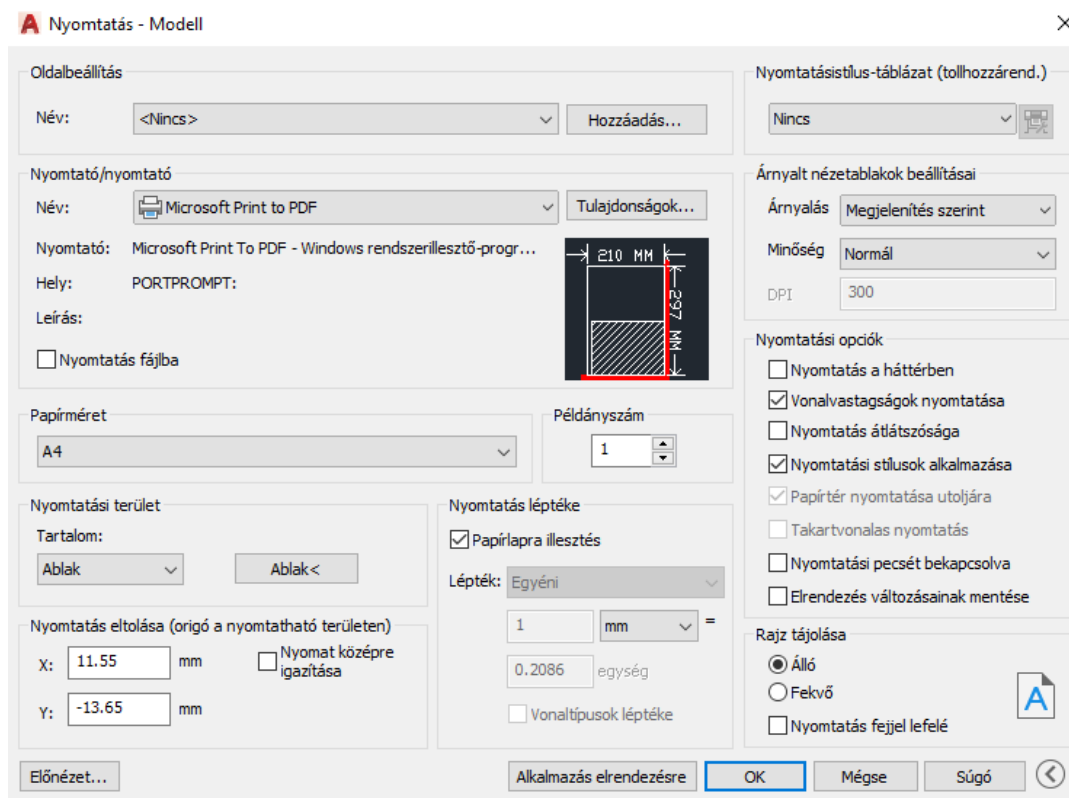
Az általam készített rajz ~10 centiméteres pontosságú (1. Táblázat). Mivel az eredeti kézzel rajzolt terv, a vonalvastagság miatt ettől pontosabban nem sikerült megszerkeszteni az alaprajzot. Az eltérések között szabályosság nem figyelhető meg, úgy vélem az eltérést az okozta, hogy nem sikerült mindig pontosan az eredeti vonal közepét digitalizálni. Előfordult, hogy az általam készített vonal, az eredetinek széléhez esett. A kimagasló, 13 centiméteres eltérés esetén a két szemben lévő vonalat a külső szélekhez sikerült igazítani. Ezen okból készítettem egy mérést ugyanezen falak külső oldalán is. Ebben az esetben az eltérés 2 centiméteres volt, mivel sikerült körülbelül a vonalak közepét digitalizálni. Tehát a kézi digitalizálás pontosságát befolyásolhatják az emberi tényezők.



24. ábra: AutoCAD program – Eredeti tervrajz vonalvastagsága

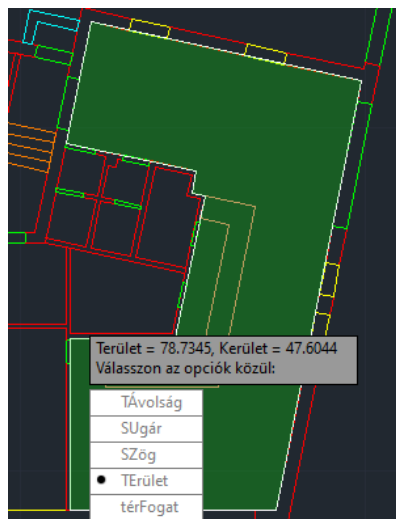
1.6.6 Eredmény

A végeredmény az AutoCAD programból exportálható egy PDF fájlba. Ez a művelet elvégezhető úgy, hogy a Fájl menüből a Nyomtatás parancs kiválasztásra kerül. Itt beállítható a Microsoft Print to PDF opció a Nyomtató Név menüpont alatt. A Nyomtatási területet érdemes Ablakra állítani, ekkor kiválasztható, melyik rész kerüljön a rajzról pontosan a PDF-be. Végül az OK gombra kattintva megadható, a mentés helye. Célszerű megnyitni és leellenőrizni a PDF állományt, hogy minden megfelelően látszódik-e rajta.



25. ábra: AutoCAD program – Nyomtatási beállítások

A kapott dokumentumot fel tudtam használni a későbbiekben az ingatlan értékelésénél, meg tudtam nézni mekkora az ingatlan alapterülete, hány kiadható szoba van az ingatlanban.



26. ábra: AutoCAD program – Helyiség alapterületének számítása Terület funkcióval

Esetünkben készült az épületről változás előtti és változás utáni alaprajz is, ezáltal a megfelelő réteg be- és kikapcsolásával könnyen szemléltethető ez a változás.

Összehasonlító táblázat:

	Eredeti alaprajzon szereplő érték (m)	Digitalizál alaprajzon mért érték (m)	Helyszíni szemle során készített ellenőrző mérések (m)	Eltérések az eredeti rajzhoz képest (m)	Eltérések az eredeti rajzhoz képest (m)
1	7,65	7,78	7,64	-0,13	0,01
2	1,56	1,49	1,56	0,07	0,00
3	2,97	3,02	3,00	-0,05	-0,03
4	8,02	8,05	8,05	-0,03	-0,03
5	9,3	9,38		-0,08	
6	13,73	13,75		-0,02	
7	21,77	21,75		0,02	
8	8,47	8,42		0,05	
9	3,43	3,37		0,06	
10	23,92	23,9		0,02	
11	6,47	6,5		-0,03	
12	6,47	6,47		0,00	
13	8,45	8,47		-0,02	
			Legkisebb eltérés:	0,00	0,00
			Legnagyobb eltérés:	-0,13	-0,03

1. Táblázat: Összehasonlító méretek

2. INGATLANÉRTÉKELÉS ELMÉLETI HÁTTERE

2.1 Az ingatlanértékelés története

Az ingatlanok értékelésének története egészen az 1900-as évekig visszavezethető, mivel 20. század elején már voltak jelentős beruházások, melyeknél fontos szerep jutott az ingatlan értékelésének is. Ezzel kapcsolatban jelentek meg, például 1927-ben Dr. Kotsis Endre: Gazdasági épületek becslése és amortizációja című könyve. Később, 1942-ben pedig Épületek becslése (27. ábra) című műve látott napvilágot, amely már tartalmazta a ma használatos ingatlanértékelési módszerek jelentős részét is [1].



27. ábra: Dr. Kotsis Endre: Épületek becslése (1942)

A század második felében az előrelépés az ingatlanértékelési tudományban elmaradt, átváltott hivatali feladatba, így az adó- és illetékhivatalok folytatták ezt a munkát. Az igazságügyi szakértők folytatták a hagyományos értékbecslő tevékenységet [1].

Az 1980-as évek végétől kezdett a kereslet jelentőssé válni a szakma iránt, egyre többen kezdtek el ezzel foglalkozni, illetve egyre több ezzel foglalkozó cég is alakult [1].

Angliában már hosszú ideje működik egy világszinten elismert csoport, amely ingatlanok felmérésével foglalkozik. 1970-es években kiadtak egy könyvet, a Red Book-ot, mely a szervezet több éves tapasztalatára épül, tartalmazza az ingatlanok értékeléséhez szükséges tudásokat, anélkül, hogy kötelezően kellene használni a leírt technikákat, teret hagyva így a saját meglátásoknak [1].

Az 1977-ben létrejött a TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Asset, azaz az Európai Állóeszköz Értékelők Csoportja) Angliában, ennek célja az volt, hogy a

résztvevő országok, melyek a következők voltak: Belgium, Egyesült Királyság, Írország, Franciaország és Németország, egységes elveket használnak az értékelések során. 1994-ben magyar nyelven is megjelent a kiadvány. TEGOVOFA utódja a TEGOVA, amely a jelenlegi formájában 1997 júniusában alakult ki az egykori EUROVAL és a TEGOVOFA egyesüléséből. Fő célja az értékelési gyakorlat, az oktatás és képzés, valamint az értékbecslők vállalatirányítási és etikai harmonizált standardjainak létrehozása és elterjesztése. Támogatja tagszövetségeit ezen szabványok bevezetésében és végrehajtásában. A TEGOVA 38 ország 70 egyesületének érdekeit képviseli, összesen több mint 70 000 taggal és közös hangon szól az értékelésről az európai jogalkotókhöz és politikai döntéshozókhöz [1].

TEGOVA a részt vevő országok együttműködésével összefoglalta az értékeléshez kötődő szabályokat, melyeket egy könyvben 2003-ban ki is adtak, ez volt az EVS (European Valuation Standards) [4].



28. ábra: Az EVS 2003-as kiadás borítója

2009-ben megjelent egy újabb kiadása, EVS 2009 címmel.

Egyéb nemzetközi szervezetek, amelyek értékbecsléssel foglalkoznak:

Európai Jelzálog Szövetség (European Mortgage Federation), Európai Ingatlan Tanács (European Real Estate Council - CEPI) és Egyesült Nemzetek Ingatlan Tanácsadó Csoportja (United Nations Real Estate Advisory Group – UNREAG) [4].

Hazai értékbecsléssel foglalkozó szakembereket tömörítő szervezetek:

Magyar Ingatlanszövetség, Magyar Ingatlan-Gazdálkodók Szövetsége, Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviselői Egyesülete, Magyar Lakásépítők Országos Szövetsége, Magyar Ingatlan Tanács és Magyar Jelzálogbank Egyesület [4].

Magyar nyelvű értébecslésről szóló szabvány jelenleg még nem készült, a Red Book és az EVS 2009 ajánlásait használják itthon is.

2.2 Fogalmak

Az ingatlan:

Az ingatlan szó gyakran előfordul a mindennapi használatban, azonban az ingatlan, mint fogalom jogszabályban is meg van fogalmazva. Régebben az ingatlan volt a legkisebb nyilvántartási egység, több ingatlan tett ki egy telekkönyvi egységet, és több helyrajzi számú egység tette ki a jogi egységet, a jószágtestet. Az 1997. évi CXLI. törvény szerint, mely az ingatlan-nyilvántartásról szól, az ingatlan nyilvántartás tárgya az ingatlan. Önálló ingatlan fogalma alatt értjük azt az ingatlant, amely függetlenül áll a többtől, önállóan eladható, birtokolható stb. Ennek az ingatlan csoportnak két típusa lehet, az egyik a földrészlet, a másik az egyéb önálló ingatlan, ilyen például az öröklakás, szövetkezeti lakás stb. [1].

A földrészlet egy terület, olyan egység, mely egy adott tulajdonoshoz vagy tulajdonközösséghez tartozik. A földrészlet egy körül határolt területi rész, és önálló helyrajziszámmal is kell, hogy rendelkezzen [11].

Az egyéb önálló ingatlan gyűjtőnevekhez tartozik, ezek olyan építmények, melyek a földrészleten külön állnak, ilyen például a közterületről nyíló pince, önálló épület, ha ezek nem annak a tulajdonában állnak, akié a földrészlet [1].

Az érték:

Az ingatlanok értékelésekor különböző értékekről beszélhetünk, ilyen a piaci-, üzleti-, felszámolási-, árverési-, könyv szerinti-, műszaki-, befektetési és a hitelbiztosítási érték. Ezek közötti eltéréseket figyelembe kell venni. Az ingatlanértékelők legtöbbször a piaci értéket határozzák meg [1].

Az ingatlanok az adott időpontban egyszerre akár több értékkel is rendelkezhetnek, például: piaci érték, alternatív használati érték, könyv szerinti érték, méltányos érték,

befektetési-, vagy tőkeérték hitelbiztosítási érték, kényszereladási érték, értékcsökkentett pótlási költség, biztosítási érték. Leggyakrabban piaci érték becslése a feladata az értékbecslőknek az ingatlanpiacon [2].

A piaci érték meghatározása:

Az EVS, azaz az Európai Értékelési Szabvány a piaci értéket az következő szerint határozza meg:

A piaci érték egy megbecsült összeg, amennyiért az értékbecslés időpontjában az ingatlan tulajdonjoga vásárolni szándékozó és az eladni szándékozó között felcserélődik megfelelően lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelynek során a felek észszerűek, céltudatosok és körültekintők voltak, és kényszer alatt nem álltak [3].

Összegezve, akkor a fentiek alapján a piaci érték egy várható átlagos érték, amennyiért az ingatlan elkelhet az adott időpontban egy vevő és egy eladó között, és ez az eladási összeg az eladás ideje alatt nem változhat meg.

Az ár:

Az az összeg, amennyit a vevő kész kifizetni az eladónak egy időpontban egy megadott dolog kapcsán. Azonban a tapasztalat az, hogy érdemes a forgalmi értéket használni, mely alkalmazkodik a piaci értékhez, és tükrözi azt. Az ingatlan ára és értéke bizonyos esetekben meg is egyezhet, emiatt lehetséges az is, hogy a piaci értéket és piaci árat sokszor keverednek [1].

A költség:

A költség az az érték, amennyi erőforrás szükséges az adott ingatlant felépítéséhez vagy felújításához. Az erőforrások itt a tőkét, a munkaerőt és a földet jelentik. A költség összefügg a piaci értékkel, de fontos őket megkülönböztetni [1].

Leggyakrabban alkalmazott érték kategóriák:

Beruházási-, befektetési-, üzlet-, felszámolási- könyvszerinti, műszaki- és hitelbiztosítéki érték.

2.3 Az értékelés általános céljai

- Az ingatlan eladása miatti értékelés

Ezzel meg tudjuk becsülni azt az összeget, amelyért az ingatlan el tudna kelni. Ennél a módszernél több tényezőt is figyelembe kell venni az értékelés során, például az adott környezetben lévő hasonló ingatlanokat milyen áron adják, illetve mennyiért keltek el az elmúlt időszakban [10].

- Az ingatlan bérbeadása miatti értékelés

A bérbeadási értéket is több tényező befolyásolja, hasonlóan az eladási értéknél, itt is figyelembe kell venni a piaci árakat, illetve mennyi időre szeretné a bérlő az ingatlant bérelni [10].

- Jelzálog miatti értékelés

Ez a fajta értékelést abban az esetben alkalmazzák, amikor a vevőnek nem áll rendelkezésre elegendő tőke az ingatlan megvásárlásához és banki kölcsönt kell felvennie. Ilyen esetben általában maga az ingatlan szokott lenni a fedezett, emiatt szükséges, hogy a bank is tudja az ingatlan pontos értékét, hogy ez az érték elegendő biztosítékot ad-e a kölcsönért cserébe [10].

- Biztosítás miatti értékelés

Azt az értéket jelenti, amennyiért az adott ingatlant újra fel lehetne építeni, figyelembe véve a megfelelő építőanyagokat [10].

- Vagyonértékelés

Azt a folyamatot foglalja magába, melynek során meghatározzák az ingatlan értékét, első sorban vállalatok esetén fontos tudni, hogy milyen összeget kell az elszámolásban feltüntetni [10].

- Adózás miatti esetekben
- Kötelező állami rendelkezésekre
- Apportálás miatti értékelés
- Kisajátítási kártalanítási összeg meghatározásához
- Tulajdonos halála miatt
- Egyéb esetek

Az eladás létrejöhet:

1. Egyéni egyeztetések során, az eladó és a vevő között
2. Pályázat alapján is létrejöhet, az eladó több ajánlatot kér az ingatlanra, és általában a legmagasabb értékű ajánlatot fogadja el.
3. Árverések szerinti eladás. Ebben az esetben meghatároznak egy értéket, amely felett adják csak el az árverésre bocsátott ingatlant. Ilyenkor egy alacsonyabb kikiáltási áron szoktak indulni, és abban bíznak, hogy az ára nőni fog. Az árverést sokszor az adott ingatlannál bonyolítják le, de ez nem feltétel [10].

Az értékelőnek meg kell becsülni a lehetséges vevőkört is, a fedezés lehetőségeit is és a viszonyítás alapjául szolgáló ingatlanokat [10].

2.4 Értékelési módszerek

Az 1990-es években kezdett el nőni a kereslet az ingatlanok értékelésére, fontos lett, hogy valós értékek legyenek a nyílt piacon. Ennek érdekében 1997-ben bevezették, hogy hosszúlejáratú hitelt biztosítsanak, cserébe az ingatlan képviselte a fedezetet. Megnövekedett emiatt a szakemberek oktatása is [10].

Az értékelésnek az előbb felsoroltak szerint számos oka lehet, ehhez azonban szükséges először a megfelelő tudásra, hogy helyesen meg tudjuk az ingatlan értékét becsülni.

3 módszert használunk, melyek a következők:

2.4.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

„Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat [6].”

Ezt az értékelési módszert olyan ingatlanok esetében tudjuk használni, amikor vannak a piacon jellemzően hasonló ingatlanok, amelyek az értékbecslés alapjául szolgálnak. Például jól használható ez a módszer telkek, panellakások, családi házak esetében [6].

Összehasonlító adatok gyűjtése és feltüntetése:

Ahhoz, hogy ezzel az eljárással meg tudjuk becsülni az ingatlan forgalmi értékét, először szükséges összehasonlító adatokat gyűjteni. Figyelni kell a gyűjtés során arra, hogy megfelelő adat álljon rendelkezésre a számításához, és hasonló jellegű ingatlanokat kell keresni átlagos áron. Igen időigényes munka megkeresni az összehasonlító adatokhoz szükséges információkat, a legjobb a már lezárt adásvételek adatait összegyűjteni, ugyanakkor mivel ezeket titokként kezelik, csak ajánlati árakat kaphatunk, ezért a legszakszerűbb az, ha saját adatokból tudunk dolgozni. Az adatokat fontos átnézni, meggondolni melyeket használunk fel ténylegesen, mivel előfordulhat, hogy egyes adatok ellentmondásosak, és ilyenkor sok időt venne igénybe megvizsgálni. Az összehasonlító adatokat célszerű megtartani magunknak, és a végleges értékelési bizonyítványban csak a legfontosabb adatokat tüntessük fel [10].

Az értékmódosító tényezők:

Jó néhány értékmódosító tényező létezik, ezeknek a száma egy adott ingatlan értékelésénél attól függ, hogy mi az adott feladat. Ezek a tényezők lehetnek egyaránt értéknövelő vagy csökkentő tényezők is. Mindig nem tudjuk ugyanazokat a tényezőket alkalmazni, figyelembe kell venni minden esetben milyen ingatlanról van szó, milyen adottságokkal rendelkezik, például, ami az adott ingatlan esetében egy alapszolgáltatás, azzal nem számolunk [10].

- Műszaki paraméterek: építés dátuma, típusa, épület nagysága stb.
- Használati jellemzők: épület állapota, elhasználásának mértéke, alternatív felhasználás stb.
- Hatósági és jogi kérdések: tulajdon és bérleti viszonyok, előírások, kötöttségek stb.
- Piaci jellemzők: kereslet, értéktartás stb. [10].

Az értékbecslő gondosan megvizsgálja az értékmódosító tényezőket, és ezek segítségével számítja ki a forgalmi értéket.

A módszer fő lépései:

Piaci környezet áttekintése korábbi adásvételek szerint, ezekből az adásvételekből ki tudjuk választani azokat az ingatlanokat, amelyek alkalmasak az összehasonlításához, a

nagymértékben eltérő adatokat figyelmen kívül kell hagyni. Ezekkel az összehasonlító adatokkal meghatározzuk az alapértéket, ez a fajlagos alapérték, amelyet általában m^2 -re számítunk ki. Ezután az értékmódosító tényezők figyelembevételével megbecsüljük a fajlagos értéket. A szakvéleményben csak a nagy befolyással bíró tényezőket szükséges feltüntetni. A végső értéket úgy kapjuk meg, ha a fajlagos értéket megszorozzuk az ingatlan területével [10].

Fontos értékmódosító tényezők:

- Telekadottságok: méret, tájolás, lejtés, növényzet és beépíthetőség
- Műszaki szempontok: alapterület, fő teherhordó szerkezet, tetőszerkezet, földem, nyílászárók, épületgépészet
- Építészeti szempontok: rendeltetése, helyiségek száma, védettség
- Használati szempont: mikor épült, mikor lett felújítva, mennyire karbantartott
- Infrastruktúra: közműellátottság, megközelíthetőség, környezetében milyen létesítmények érhetők el
- Alternatív használat
- Jogi, hatósági szempont: tulajdonviszony, meg felel-e a helyi építési szabályzatnak. [10].

Hitelbiztosítéki érték:

Ez nyújt egy fedezetet a kölcsön felvételéhez. Ez az összeg nem egyenlő a forgalmi értékkel, körülbelül annak 70-90%-a. Ezért az összegért lehet gyorsan értékesíteni egy ingatlant, ha nem fizetik a törlesztőrészletet [12].

2.4.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Olyan módszer, melynek során az ingatlan értékét a jövőbeli haszonból, a kiadásokból tudjuk levezetni. Az alapja, hogy mindennek annyi az értéke, amennyi az ebből adódó tisztajövedelem jelenértéke [10].

A hozamszámításon alapuló módszer lépései:

- A vizsgált ingatlan legelőnyösebb alternatív használati lehetősége
- Bevételekből és kiadásokból a hozam kiszámítása
- Leendő pénzfolyamat számítása

- Hozamok tőkésítése, korrekciók
- Jelenérték számítása
- A kapott legnagyobb jelenérték kiválasztása a módszer végleges értékének [10].

Első lépésként fel kell mérni az ingatlant, meg kell állapítani a lehetséges alternatív felhasználási módokat. A bevétel alapját a hasznosításból rendszeresen befolyó összegek adják meg. Ezt az alapot piaci összehasonlító elemzéssel tudjuk megállapítani, illetve ehhez jönnek még további bevételek az esetleges egyéb tevékenységekből. A bevételből le kell számítani a nemfizetési kockázat mértékét, és az esetleges kihasználatlanság összegét [10].

A kiadások során két csoportot kell elkülönítenünk, az egyik a befektetésekre fordított összeg, a másik az üzemeltetésre fordított összeg. A befektetésre fordított egyszeri kiadások alatt a szakemberek díját, az építkezés költségeit, különböző adókat, illetékeket és az esetleges hiteleket értjük. Míg az üzemeltetési költségek az épület működése közben fellépő költségek, például a karbantartás, takarítás, közüzemi költségek. A felújításra szánt összeget ki lehet becsléssel is számítani vagy százalékos formában. A forgalmi adót egyik szempontnál sem kell figyelembe venni [10].

Meghatározott időintervallumra, általában egy évre vetítve szükséges, a kiadások és a bevételek figyelembevételével a pénzfolyamot megállapítani [10].

A kamatláb meghatározása kétféle módszerrel történhet: egyik az egyéb befektetési piacok kamatlábainak és a módosító tényezők számításával lehetséges, másik opció a fejlett országok kamatlábainak alkalmazása az itthoni piacra módosítva. A tőkésítési ráta megállapítása egy fontos lépés, mivel az ingatlannak vissza kell hoznia a befektetett összeget, úgy, hogy a tulajdonosnak megfelelő haszna is legyen ezen felül még [10].

A piaci értéket megkapjuk a kiadásokból és a bevételekből. Az érték számításánál a lehető legjobb hasznosítást kell figyelembe venni, elkülönítve attól, hogy jelenleg mi az épület funkciója [10].

Hitelbiztosítási érték esetén a jelenlegi funkcióval számolni, nem pedig a legoptimálisabb felhasználási lehetőséggel [10].

2.4.3 Költségalapú érték módszer

A módszer alapja, hogy ki kell számítani, mennyi lenne az ingatlan újraelőállítási költsége, és ebből az értékből le kell vonni az avulást, az így kapott értéket összeadjuk az ingatlanhoz tartozó telek értékével, és megkapjuk a költség alapú érték módszer eredményét. Mivel ez az eljárás tükrözi a piaci értékeket legkevésbé, ezt a módszert szokták akkor alkalmazni, amikor más módszer nem alkalmazható, ilyen eset például egy sérült építmény vagy egy még folyamatban lévő építkezés értékelése [10].

A módszer fő lépései:

- A bruttó újraépítési költség meghatározása
- Avulások (fizikai, funkcionális és környezeti) számítása
- A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján
- Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
- Érték meghatározása az ingatlan és a telek értékének összegéből [10].

Először is az ingatlan telkének értékét kell meghatározni. Az érték meghatározásakor a telek üres, még lakatlan állapotát kell figyelembe venni. Ezt az értéket meg tudjuk határozni a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel is akár [10].

Ezután a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási költsége kerül megállapításra. Az újraelőállítási költségbe beletartozik minden kiadás, ami egy épület megépítése során felmerül, a közművesítési munkáktól egészen a belsőépítészetig, és ebben az esetben a piaci árakat kell figyelembe venni [10].

Majd kiszámoljuk az avulások értékeit. Az avulás az évek eltelésével bekövetkező értékcsökkenést jelenti. Három fajta avulást veszünk figyelembe: 1. fizikai romlás, 2. funkcionális avulás, 3. környezeti avulás. Ezek a tényezők lehetnek visszaállíthatók vagy nem helyrehozhatók [10].

Avulások részletesen:

A fizikai romlás esetén az épület építése során használt anyagokat vizsgáljuk, és hogy ezeknek az anyagoknak a használatával mennyi az épület várható élettartama. A funkcionális avulás alatt az idejétmúlt megoldást értjük. Ezért figyelembe kell mindig venni az értékelendő épület korszerűségét is. A környezeti avulás során az ingatlan

környezetének alakulását kell vizsgálni, ez lehet negatív és pozitív értelmű is egyaránt. Az avulások értékét %-ban kell megadni, megállapítása pedig becslés alapján történhet [10].

A korábban kiszámolt újraelőállítási költségből kivonjuk az imént kapott avulásokat, majd hozzáadjuk a telek értékét, akkor megkapjuk ezzel a módszerrel meghatározott forgalmi értéket.

Abban az esetben, ha hitelbiztosítási értéket szeretnénk meghatározni, akkor ez a módszer inkább csak másik módszer ellenőrzéseként használatos, illetve, ha a környezeti avulás 20%-ot meghaladó, akkor ezt a módszert nem lehet alkalmazni [10].

2.5 Értékelési szakvélemény tartalmi követelményei

Első sorban figyelni kell a megbízó megadott igényeire, milyen célra lesz a szakvélemény alkalmazva a későbbiekben, és ezek szerint kell az értékelőnek kialakítania a szakvélemény tartalmi részét, és rá kell mutatni, melyek azok a tartalmi elemek, amiket mindenképpen bele kell fogalmazni, és melyeket kell kihagyni. Ha ezeket a szempontokat figyelembe vettük, akkor ezeken felül lehet ajánlani még a megrendelőnek további fontos szempontokat is, kivéve néhány speciális ügyet, ahol ezek nem számottevőek. Az értékelő minden esetben felelősséggel tartozik a megbízónak a munkájával kapcsolatban [10].

Fontos tartalmi elemek:

- Időpont:

Mindenképpen szükséges a szemrevételezés és az értékbecslés időpontját is a szakvéleményben szerepeltetni. Külön ki kell emelni, ha a két dátum nagymértékben eltér egymástól, mivel a két dátum között bármilyen változás bekövetkezhetett az ingatlanon, ami befolyásoló tényező lehet az érték szempontjából [10].

- Az értékelés alapja:

Alapnak a piaci értéket vagy az újraelőállítási költséget tekinthetjük, illetve, ha más módon történt az értékelés, akkor azt kell leírni [10].

- Információk:

Azokat az adatokat és információkat, amiket felhasználtunk az értékelés folyamatához rögzíteni kell, ilyen például a tervek, tervjavaslatok, hatósági hozzájárulások, haszonélvezeti jog, törvény megsértése, hatósági figyelmeztetés [10].

- A karbantartás mértéke:

Dokumentálni kell, hogy az épületszerkezet és az épület gépészetet megnézték-e, ki lettek-e próbálva. Ezek alapján meg kell állapítani milyen az épület karbantartottsága, ha ezek alapján felmerül olyan hiány a karbantartásban, ami többletet jelentene a kijavítások miatt, akkor az mindenképpen fel kell tüntetni egyértelműen a bizonyítványban is [10].

- Üzemi berendezések és gépek:

Fel kell tüntetni azokat a gépeket és berendezéseket, melyek figyelembe lettek véve a számítás során, ilyenkor azt is figyelni kell, melyek azok, amik az épület tartozékain felül belekerültek a számításba, és a fordított esetet is nézni kell, amikor az épület tartozékok közül valamit kizártunk a számításból [10].

- A vásárlás vagy az értékesítés költségei és adóterhei

Meg kell adni, hogy az értékelő az értékelés számolt-e az adókötelezettségekkel, és azt, hogy az értékelés megfelel-e a felmerülő költségeknek. Az ingatlan piaci értéknél a költségek nem szerepelnek az eladási ár árban, míg a költség alapú értékben a járulékos költségeket is tartalmazza az érték [10].

- A publikálási tilalomra vonatkozó cikkely

Kell tartalmaznia egy olyan részt, hogy a szakvélemény egésze és egy része se kerülhet bele publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és az értékelő ne hozhassa nyilvánosságra a megbízó írásos beleegyezése nélkül. Mindig le kell írni a lehetséges felelősségi kört [10].

- Kötelezettségek harmadik féllel szemben

Előfordulnak olyan esetek is, amikor harmadik félnek is érdeke van a szakvéleményben, ilyen például hitel-fedezet megállapítása [10].

- A vagyontárgyak jegyzékei

A vagyontárgyakról célszerű egy nyilvántartást készíteni, egy összegzéssel az értékekről [10].

- A bizonyítvány aláírása

Az értékelő aláírja a bizonyítványt, ezzel kijelenti azt is, hogy ő szakértő, és eleget tesz a feltételeknek [10].

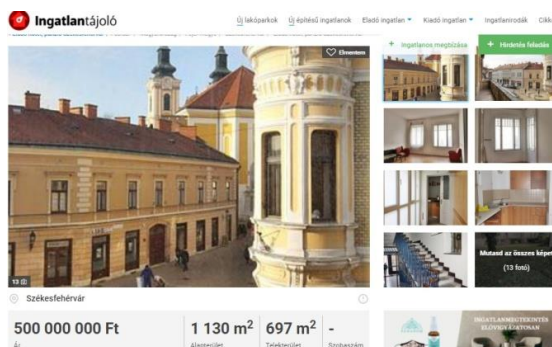
Az értékelési szakvélemény fő tartalmi elemei:

- Bevezetés
 - 1) A megbízó bemutatása, az értékelés céljának megfogalmazása
 - 2) Az ingatlan bemutatása, az értékelt jog megnevezése
 - 3) Az értékelő tevékenységének leírása
 - 4) Az érték kiszámításának módszerei
 - 5) Az értékelés pontos dátuma, elkészítésének időpontja
 - 6) A szakvélemény feletti rendelkezési jogok
 - 7) A felhasznált információk forrásainak megjelölése
 - 8) A helyszíni szemle
 - 9) Az anyagi és jogi függetlenség megállapítása [10].
- Az ingatlan környezetének bemutatása
- Az értékelés módszere
- Értékképzés
- Összefoglalás
- Mellékletek
 - 1) Tulajdoni lap másolata
 - 2) Helyszínrajz, épület alaprajz
 - 3) Helyszínen készített fényképek [10].

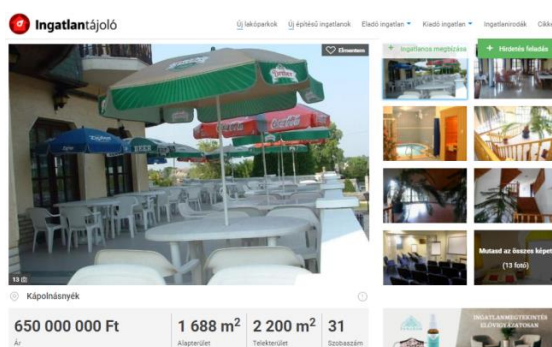
2.6 Értékképzés a három módszer alkalmazásával

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer (5. Táblázat)

Először az adatgyűjtéssel kezdtem, az interneten próbáltam hasonló jellegű ingatlanokat keresni. 5 ingatlant találtam akkor, ebből sajnos csak 3 felelt meg a későbbiekben, ezekhez állt rendelkezésre elegendő adat a számítások elvégzéséhez.



29. ábra: 1. összehasonlító ingatlan



30. ábra: 2. összehasonlító ingatlan



31. ábra: 3. összehasonlító ingatlan

Az összehasonlító táblázatot én egy Excel táblázat formájában készítettem el, mivel az Excel programmal rendkívül könnyű a számítás a megfelelő képletekkel.

A táblázat első oszlopában feltüntettem azokat a tényezőket, amelyeket figyelembe vettem a vizsgált és a másik 3 választott ingatlannál, illetve mindegyik szempont alatt helyet kapott egy korrekció sor is.

Az összehasonlítás alapjául ezeket a tényezőket vettem figyelembe:

- Hasznos alapterület (m²)
- Vételár (Ft)
- Elhelyezkedés
- Műszaki állapot
- Telek területe (m²)
- Terasz (m²)
- Gépkocsi elhelyezés
- Wellness

A vizsgált ingatlan adatait beírtam a táblázatba, majd megnéztem a 3 összehasonlító ingatlan adatait és beírtam azokat is a táblázatba. A hasznos alapterület és a vételár hanyadosaként kiszámoltam a fajlagos négyzetméter árakat.

Ezután a korrekciók következtek. Ha a vizsgált és a választott ingatlan adatai megegyeztek, akkor nem kapott semmilyen korrekciót se, 0 érték került a táblázatba, ha a kiválasztott ingatlannál jobb érték szerepelt, akkor negatív előjelű korrekciót kapott, ha rosszabb érték, akkor pozitív előjelű volt a korrekció. A korrekció nagyságát a szerint határoztam meg, hogy mennyire fontos az a tényező. Az elhelyezkedés és a műszaki állapot esetében az értékek felújítandó, átlagos, jó és kiváló között mozogtak, itt a korrekció a vizsgált ingatlan állapotához mérten 5%-kal nőtt vagy csökkent. A telek területénél a korrekció mértékét 100 m²-ént 1%-ként határoztam meg. A terasznál az számított, hogy van-e az ingatlannak terasza vagy nincsen, itt 2% volt a korrekció mértéke, mert ez már egy kevésbé fontos tényező. A következő szempont a gépkocsi elhelyezése volt, itt a következő opciókat vettem figyelembe: van fedett gépkocsi beálló, az udvarban lehet parkolni, vagy csak az utcán, itt is 2% volt a korrekció léptéke. Wellness részleget is figyelembe vettem, két opciót határoztam meg: van vagy nincs, és

ebben az esetben 1% volt a korrekció értéke csak. És végül még alkalmaztam egy alapterületi korrekciót is, mivel elég nagy különbségek voltak az épületek területei között. Ebben az esetben is hasonlóan a terek területnél alkalmazott korrekciót használtam, azaz 100 m²-ént volt 1 a lépték értéke.

Ezután összesítettem a korrekciókat egy külön sorban, a következő sorban a kapott értékeket elosztottam 100-zal, majd hozzáadtam egyet. Ezzel a számmal összesoroztam a korábban kiszámolt fajlagos négyzetméter árat, így megkaptam a korrigált fajlagos négyzetméter árakat. Ennek a kapott 3 értéknek kiszámítottam az átlagát. A vizsgált ingatlan hasznos alapterületének értékét megsoroztam a kapott átlagos négyzetméter árral, így megkaptam a vizsgált ingatlan értékét. Ezt az összeget kerekítettem, így kijött, hogy az ingatlan értéke ezzel a módszerrel számolva **436 000 000 Ft.**

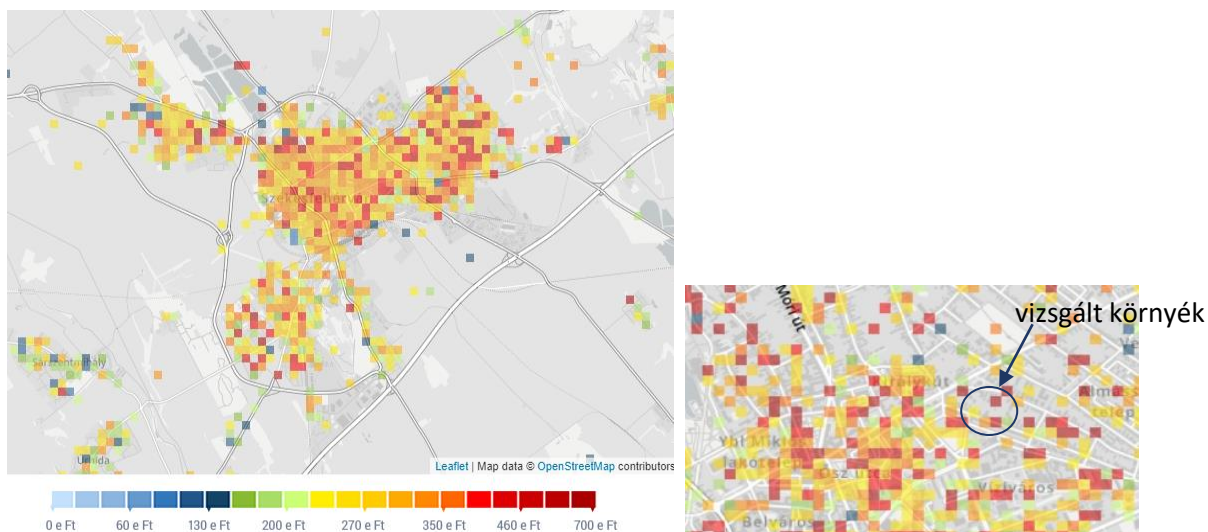
Hozamszámításon alapuló értékelési módszer (6. Táblázat)

Ennél a módszernél először megnéztem, mennyi az összes hasznosítható terület az ingatlanban, ezután utánanéztem az interneten, hogy körülbelül mennyiért lehet havonta kiadni egy hasonló méretekkel, adottságokkal rendelkező ingatlant. Ezt a havi nettó árbevételt megsoroztam 12-vel, így megkaptam, mennyi lenne az éves nettó bevétel összege.

Ezután kiszámoltam a nemfizetési kockázatot, a karbantartási és a fenntartási költségeket és az adminisztratív költségeket. Mindegyiknél -5%-kal számoltam, ezt úgy kaptam meg, hogy az éves nettó bevételnek számoltam ki az 5%-át. Összeadtam a kockázati és fenntartási, illetve az adminisztratív költségeket, majd ezeket kivontam az éves bevételből ezeket a költségeket, így kaptam meg a várható éves nettó árbevételt. Az ingatlantól elvárt hozam 7%, ezzel a tényezővel számolva pedig megkaptam az ingatlan nettó hozadéki értékét. A kapott összeget kerekítettem, így ezzel a módszerrel az ingatlan értéke **422 600 000 Ft.**

Költség alapú érték módszer (7. Táblázat)

A költség alapú értékelési módszernél első lépésként megnéztem, mennyi a lakótér összes területe. Székesfehérvári ingatlanokról kerestem statisztikai adatokat az interneten, ebből néztem ezen a környéken mennyi az ingatlanok négyzetméter ára jelenleg (2021. május).



32. ábra: Székesfehérvári ingatlanok
(2021. májusi statisztikája)

Összeszoroztam a lakótér területét a négyzetméter árral, így megkaptam a teljes lakótér értékét.

Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
99	478 710	263 333	800 000

33. ábra: Székesfehérvári ingatlanok négyzetméterre vonatkozó
(2021. májusi statisztikája)

Ugyanígy számítottam ki a fedett gépjárműbeálló értékét is, megnéztem, mennyi a területe összesen, és ezt a területet megszoztam a négyzetméter árral.

Ezt a két kapott értéket összeadtam, és utána számoltam fizikai avulást és környezeti avulást. Az épület élettartama várhatóan 150 év, jelenleg 18 éves, így a fizikai avulás mértéke -12%. a környezeti avulás +8%, mert Székesfehérváron belül jó környéken helyezkedik el, a környezete folyamatosan fejlődik. Ezt a két tényezőt összeadva végül -4% marad, ezt levonjuk a előbb számított értékből, így megkapjuk a nettó értéket. A telek értékét kiszámítottam az átlagos négyzetméterár és a telek területének a szorzataként. A kapott összeget hozzáadtam a nettó értékhez, így megkaptam az ingatlan értékét, ami kerekítve **429 600 000 Ft.**

Végleges érték meghatározása:

A **végleges érték**nek a piaci összehasonlításra alapuló módszerrel kapott értéket vettem, amely **436 000 000 Ft** lett. Azért ezzel a módszerrel számított értéket választottam véglegesnek, mert volt elegendő eladó ingatlan a piacon az összehasonlítás elvégzéséhez, és ez az összeg tükrözi így legjobban azt az értéket, amelyért az ingatlant értékesíteni lehet.

3. ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

Hotel Vadászkürt

8000 – Székesfehérvár, Móricz Zsigmond utca 1.

sz. alatti ingatlan

(Hrsz: 8936)



34. ábra: A hotel kívülről

A szakvélemény

20 számozott oldalt tartalmaz

Készült

1 példányban

Pákozd, 2021.05.26.

Egyszerűsített értébecslés

Készítette:

Ruzicska Eszter

Óbudai Egyetem

8000 Székesfehérvár, Pirosalma utca 1-3.

3.1 Ingatlan értékelése

Összefoglaló értékelési bizonyítvány

8000 – Székesfehérvár, Móricz Zsigmond utca 1.

(Hrsz: 8936)

Kivett panzió és üzlet, udvar

A megbízó	Az értékbecslő
neve: Mikon '98 Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság címe: 8000 Székesfehérvár-Kisfalud, Fehérvári utca 26.	neve: Ruzicska Eszter címe: 8000 Székesfehérvár, Pirosalma utca 1-3.
Helyszíni szemle napja	Az ingatlan jogi helyzete
2021. 04. 23.	Tulajdoni hányad: 1/1
Az ingatlan bemutatása	Terheltség
Elhelyezkedése: belterület Telek területe: 655 m ² Ingatlan jellege: kivett panzió és üzlet, udvar Ingatlan alapterülete: 1112 m ² Szerkezete: vasbeton, tégl Építés éve: 2002 Utolsó felújítás éve: 2014 Felújítás jellege: belső felújítás	Tulajdoni lap alapján: tehermentes (2019 óta)

Forgalmi érték: 436 000 000 Ft

Telek értéke: 19 600 000 Ft

2. Táblázat: Összefoglaló adatok

Összefoglalás:

A vizsgált ingatlan Székesfehérvár – Királykút lakónegyedben helyezkedik el. Az ingatlan minden irányból aszfaltos úton közelíthető meg. Boltok, gyógyszertár, templom is van az ingatlan közelében. Buszmegálló pár száz méterre található az ingatlantól. A belváros így busszal könnyedén megközelíthető, de akár gyalog is, hiszen csak egy kilométerre van.

Az értékelt ingatlan 2002-ben épült, vasbeton szerkezetű, téгла falazatú, összkomfortos, a tulajdoni lapon kivett panzió és üzlet, udvarként van feltüntetve. A telken egy épület található. a parkolás az udvarban, fedett beállóban lehetséges, illetve a szálloda előtti parkolóban. Az ingatlanpiaci viszonyok a településen jónak mondhatók, az ingatlan valószínűleg nem fog jelentősen veszíteni az értékéből az évek múlásával sem.

Értékelés napja: 2021. május 12.

Értékbecslést végezte:

Értékbecslő:

Ellenőrizte:

Ruzicska Eszter

3.2 Megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve:	Mikon '98 Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Megrendelő címe:	8000 Székesfehérvár-Kisfalud, Fehérvári utca 26.
Megrendelő kapcsolata az ingatlannal:	Tulajdonos
Megrendelő utasításai:	Az ingatlan becsült értékének meghatározása.

3. Táblázat: Megrendelővel kapcsolatos adatok

3.3 Az értékelés célja, előzmények

Jelen értékelés azért készült el, hogy az ingatlan forgalmi értékét meg tudjuk becsülni eladás céljából. Az ingatlan piaci értékének megállapítása összehasonlító adatok alapján történő elemzéssel, hozamszámításon alapuló értékbecsléssel és költség alapú értékeléssel történt.

A vizsgálat ingatlan az értékelés napján, a tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdonhányadban.

A tulajdoni lap III. rész alapján az ingatlan per- és tehermentes, a 2019-es törölő határozat szerint.

3.4 Az ingatlan környezetének leírása

A vizsgált ingatlan Székesfehérváron, a Királykút lakónegyedben helyezkedik el, a Móricz Zsigmond utca 1. szám alatt.

Székesfehérvár megyei jogú város, a Dunántúlon található, a Közép-Dunántúli régió központja, Fejér megye és a székesfehérvári járás székhelye. Európai jelentőségű gazdasági, vasúti csomópont, Magyarország egyik legfejlettebb nagyvárosa élénk kulturális- és sportélettel. Közel fekszik az M7-es autópályához, így a főváros, Budapest és a Balaton is könnyen megközelíthető. Székesfehérváron és közelében több természetvédelmi terület is található, melyek remek kirándulóhelyek. Az egyik leggazdagabb múltú magyar város: a középkori Magyar Királyság egyik fővárosa, királyi székhely és koronázóváros [5].



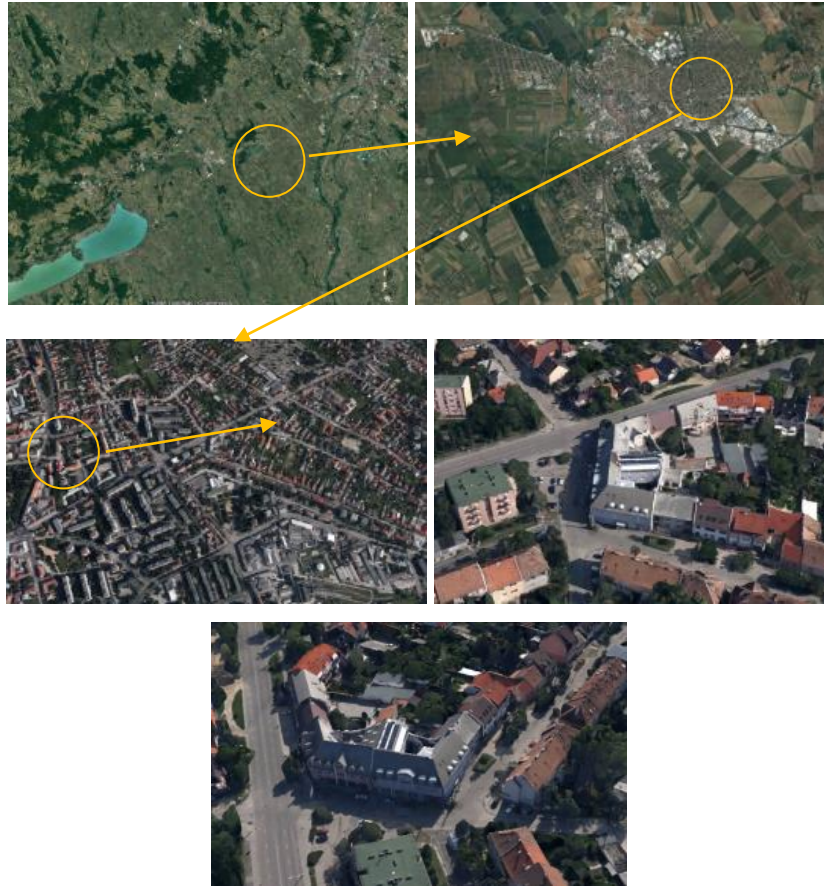
35. ábra: Székesfehérvár elhelyezkedése

A tömegközlekedési hálózatnak (vasút, busz járatok) köszönhetően a Belváros is viszonylag gyorsan, átszállás nélkül elérhető.

Az ingatlan megközelítése Székesfehérváron a Berényi útról a leggyorsabb. Végig jó minőségű, szilárd útburkolaton haladhatunk.

Óvoda, iskola, gyógyszertár, boltok vannak az ingatlan pár száz méteres környezetén belül. Buszmegálló mindössze 300 m-re van, így rövid sétával könnyen elérhető. A Belváros autóval pár perc, tömegközlekedéssel 10 perc alatt elérhető.

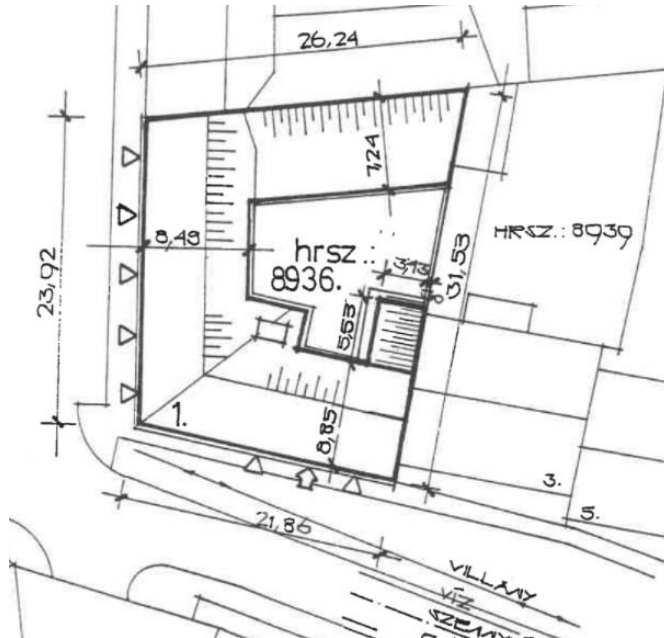
A városban minden szolgáltatás megtalálható: bevásárló központ, supermarketek, benzinkút, sportolási, szórakozási lehetőség stb.



36. ábra: Google Earth - A hotel elhelyezkedése az országban és Székesfehérváron belül

3.5 Az ingatlan leírása

3.5.1 A telek jellemzése



37. ábra: Helyszínrajz részlet

Az ingatlan a Móricz Zsigmond utcában egy saroktelken fekszik, közel van a Berényi út, mely egy nagyobb forgalmú út.

A telek 655 m²-es, ebből 492 m² beépített, 163 m² udvar, trapéz alakú az utcafrontok 23,9 és 21,9 méter hosszúak, a szomszéd telkeken is hasonló nagyságú, magasságú ingatlanok állnak.

A telek szinte teljesen egyenes. Található rajta egy 1112 m²-es, több szintes épület, fedett gépjárműbeállókkel, és egy javarészt térkővel lerakott kert.



38. – 39. ábra: Az udvar és a kapualj

3.5.2 Az épület, az épületszerkezetek jellemzése

Az épület vizsgálatára a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel került sor. Az ilyen típusú vizsgálatok esetében bontásokra, műszeres vizsgálatokra és mérésekre, statikai és egyéb számításokra nem kerül sor.

Az értékbecslő véleményének megfogalmazása során a helyszínen látható, tapintható, hallható és szaglással érzékelhető jelenségekre, valamint a jelenlevő tulajdonosoktól kapott információkra, továbbá elméleti és gyakorlati szakmai ismereteire támaszkodik.

A bejárás során feljegyzéseket, fényképeket készítettem, ezeket használtam fel a szakvélemény elkészítése során is.

Az épület tervrajzai 2002-ben készültek. Az főépületet, a teherhordó falak vasbeton szerkezetből épültek. A szállodát 2014-ben újítták fel.

- A lábazat: Baunit lábazatvakolat.
- Falazatok: Baunit - narancssárga
- Tetőszerkezet: Fa
- Tető: Világosszürke Bramac cserép
- Nyílászárók: Fehér műanyag
- Párkány: Műanyag – fehér színű



40. ábra: Az épület homlokzata

Az ingatlan összközműves, vezetékes ivóvízzel, vezetékes földgázzal, árammal ellátott, közcsatornára rá van kötve, az áramtermelést pedig napelemek segítik, így gazdaságosabb.

Az épület belső része folyamatos felújításokon, korszerűsítéseken ment keresztül. A recepció rész teljesen megújult, a szobák is folyamatosan modernizálva vannak.

A szobákban padlóburkolat lamináltpadló, szőnyegpadló, illetve hidegburkolat, a falak festve vannak, a fürdőszobák csempézettek.

3.5.3 Alaprajzi elrendezés jellemzése

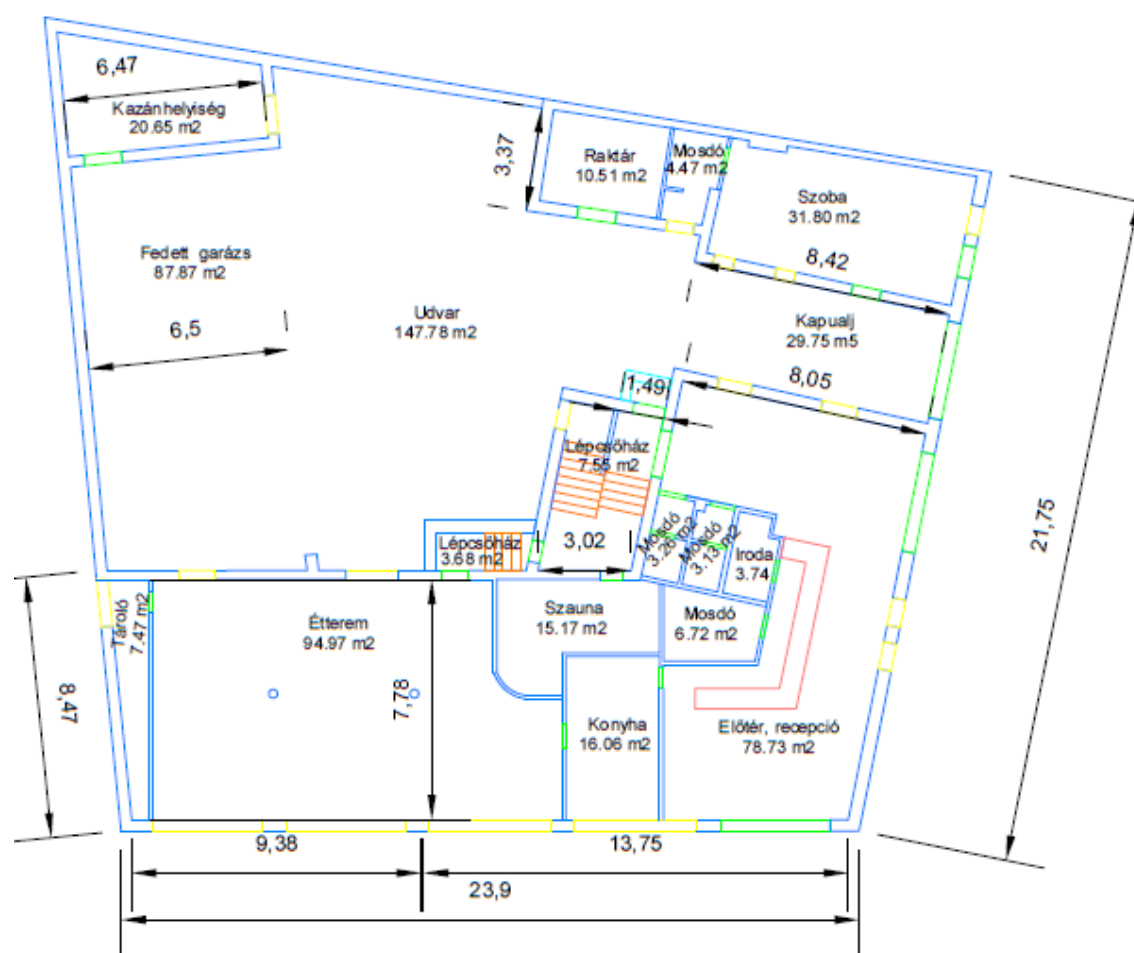
Szintek száma: 4

Helyiségek összesítve: 24 kiadható szoba

Alaprajz változás: recepció átépítésre került a 2010-es évek közepén

3.5.4 Funkcionális alaprajz vázlatok

Földszint (változás utáni):



41. ábra: Földszint alaprajz

3.5.5 Helyiségek

Helyiség megnevezése	Hasznos alapterület (m ²)	Helyiség jellemzése
Földszint		
Recepció, előtér	78,73	Laminált padló
Lépcsőház	7,47	Greslap, padlószőnyeg
Étterem	94,97	Laminált padló
Mosdó	3,26	Greslap
Mosdó	3,13	Greslap
Konyha	16,08	Greslap
Szoba	31,34	Greslap
Mosdó	4,19	Greslap
Raktár	10,53	Cementsimítás
Kazánhelyiség	20,37	Greslap
Kapualj	29,05	Térkő
Fedett gépkocsi beálló	84,63	Térkő
Előtér	3,68	Greslap
Szolárium	15,17	Greslap
Mosdó	6,72	Greslap
Raktár	3,74	Greslap
Tároló	7,47	Laminált padló
Összesen	420,53	
Emelet		
Előtér-főző, fürdő és szoba	29,90	Greslap, szalagparketta

Előtér-főző, fürdő és szoba	25,89	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	25,44	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	18,73	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	27,11	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	25,14	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	26,49	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	25,90	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	26,87	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	20,84	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	20,82	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	28,80	Greslap, szalagparketta
Személyzeti helyiség	14,17	Greslap, szalagparketta
Folyosó	55,5	Greslap
Lépcsőház	15,44	Greslap
Nyitott szín	8,79	Simított beton
Összesen	395,83	
Tetőtér		
Előtér-főző, fürdő és szoba	26,75	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	22,14	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	20,01	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	16,00	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	21,42	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	21,77	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	25,97	Greslap, szalagparketta

Előtér-főző, fürdő és szoba	22,81	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	25,28	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	20,96	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	21,37	Greslap, szalagparketta
Előtér-főző, fürdő és szoba	30,14	Greslap, szalagparketta
Személyzeti helyiség	12,05	Greslap, szalagparketta
Folyosó	55,17	Greslap
Lépcsőház	15,44	Greslap
Összesen	357,28	
Padlástér		
Hálószoza	12,70	Szalagparketta
Hálószoza	12,27	Szalagparketta
Hálószoza	12,34	Szalagparketta
Hálószoza	12,42	Szalagparketta
Hálószoza	13,77	Szalagparketta
Hálószoza	13,73	Szalagparketta
Hálószoza	15,23	Szalagparketta
Raktár	15,60	Greslap
Lépcsőház	7,47	Greslap
Összesen	115,53	

4. Táblázat: Helyiségleltár

Fényképek:



42. – 43. ábra: Az étterem



44. – 45. – 46. ábra: A recepció és az előtér



47. ábra: A lépcsőház

3.6 Az érték levezetése

Lehetséges értékelési módszerek:

Az érték meghatározására *háromfelé módszer* alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozzászámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

3.6.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Piaci összehasonlítás	vizsgált ingatlan	1	2	3
Hasznos alapterület (m2)	1 112	1 130	1 688	720
Vételár (Ft)	?	500 000 000	650 000 000	250 000 000
Fajlagos m2 ár		442 478	385 071	347 222
Elhelyezkedés	jó	kiváló	kiváló	jó
Korrekción		-5	-5	0
Műszaki állapot	jó	felújítandó	jó	felújítandó
Korrekción		10	0	10
Telek területe (m2)	655	697	2 200	500
Korrekción		0	-16	2
Terasz (m2)	nincs	nincs	van	nincs
Korrekción		0	-2	0
Gépkocsi elhelyezés	fedett beálló + utca	utcán	udvarban	utcán
Korrekción		4	2	4
Wellness	nincs	nincs	van	nincs
Korrekción		0	-1	0
Alapterületi korrekción		0	-6	4
Összes korrekción		9	-28	20
		1,09	0,72	1,2

Korrigált fajlagos m2 ár (Ft)		482 301	277 251	416 667
Átlagos m2 ár (Ft)	392 073			

A vizsgált ingatlan értéke:	435 985 078
A vizsgált ingatlan értéke kerekítve:	436 000 000

5. Táblázat: Számítás piaci összehasonlító adatokkal

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel:
436 000 000 Ft

3.6.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Hozamszámítás		Mennyiség	Mértégs.
Bérbeadással hasznosítható terület		696	m ²
Számított havi nettó árbevétel		2 900 000	Ft
-éves nettó árbevétel		34 800 000	Ft
Kihasználtsági veszteség			Ft
Nemfizetési kockázat	-5%	-1 740 000	Ft
Karbantartási, fenntartási költség	-5%	-1 740 000	Ft
Adminisztratív költség	-5%	-1 740 000	Ft
Várható éves nettó árbevétel		29 580 000	Ft
Ingatlantól elvárt hozam	7,0%	7,0	
Ingatlan nettó hozadéki értéke		422 571 429	Ft
Ingatlan nettó hozadéki értéke kerekítve		422 600 000	Ft

6. Táblázat: Hozamszámításon alapuló adatokkal

Az ingatlan értéke a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel: **422 600 000 Ft**

3.6.3 Költség alapú érték módszer

2021 máj 12

Költség	m ²	Ft	Ft/m ²	
Lakótér	1165	407 750 000	350 000	
garázs	85	7 650 000	90 000	
		415 400 000		
Fizikai	12,0	%	az épület jelenlegi kora: 18	élettartam 150
Funkcionális	0	%		
Környezeti	8	%		
Összesen	4,0	%		
Nettó	409 968 000		m ²	Ft/m ²
Telek	19 650 000		655	30 000
Ingatlan értéke	429 618 000			
Az ingatlan értéke kerekítve:	429 600 000			

7. Táblázat: Költség alapú érték módszer

Az ingatlan értéke a költség alapú érték módszerrel: **429 600 000 Ft**

3.6.4 A végleges érték meghatározása

Kapott értékek összesítése:

Piaci összehasonlításra alapuló	436 000 000 Ft
Hozamszámításra alapuló	422 600 000 Ft
Költségalapú	429 600 000 Ft

3.7 Összefoglalás

Forgalmi érték meghatározása:

Mikon '98 Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság megbízása alapján elvégeztem az ingatlan értékelését. A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke:

436 000 000Ft,

azaz Négyszázharminchatmillió forint

Székesfehérvár, 2021. május 12.

Értékelő:

Ruzicska Eszter

Ruzicska Eszter

3.8 Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2247289/4/2021

2021.11.14

Szektor : 33

SZÉKESFEHÉRVÁR

Belterület 8936 helyrajzi szám

8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Móricz Zs. utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 655 (m2) törlő határozat: 45621/2003.04.11

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett panzió és üzlet	0	655	0.00	

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 35195/2/1999 1998.09.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 48207/1993.08.18

törlő határozat: 35195/2/1999 1998.09.14

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Lakatos Dávid

sz.név: Lakatos Dávid

szül. : 1992

a.név : Szöllősi Erzsébet

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Stomfai utca 11

tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 35195/2/1999 1998.09.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 48207/1993.08.18

törlő határozat: 35195/2/1999 1998.09.14

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Bogdy Balázs

sz.név: Bogdy Balázs

szül. : 1983

a.név : Szöllősi Erzsébet

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Cserepes köz 2. 4. emelet 28. ajtó

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 35752/1999.03.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 35195/2/1999 1998.09.14

törlő határozat: 35752/1999.03.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Török István

sz.név: Török István

szül. : 1963

a.név : Kiss Emma

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Palotai út 72

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2247289/4/2021

2021.11.14

SZÉKESFEHÉRVÁR

Szektor : 33

Belterület 8936 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44569/4/2014.04.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 35752/1999.03.10

törölő határozat: 44569/4/2014.04.01

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Ipach József
sz.név: Ipach József
szül. : 1952
a.név : Lőrincz Luca Mária
cím : 8111 SEREGÉLYES Fő utca 1597. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44569/4/2014.04.01jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MIKON '98 SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: SZÉKESFEHÉRVÁR-KISFALUD Fehérvári utca 26
törzsszám: 11116910

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 52615/2001.08.01

törölő határozat: 56715/2007.07.17

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékaik erejéig.
Képviselésében eljár: OTP és Kereskedelmi Bank RT. Közép-Dunántúli Régió (Székesfehérvár,
Ősz u. 13.) ; Személyes adós: Vadászkiért Vendéglő Székesfehérvár Egyéni Cég (Székesfehérvár,
Berényi u. 1.).
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45621/2003.04.11

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 45799/3/2014.04.14

törölő határozat: 45737/2019.05.29

Jelzálogjog 45 000 000 FT, azaz negyvenötmillió FT tőke és járulékaik erejéig, az okiratban
foglalt tartalommal.
NHFI1290T232141029 sz. hitelszerződés biztosítására.
jogosult:
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664
cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2247289/4/2021

2021.11.14

SZÉKESFEHÉRVÁR

Szektor : 33

Belterület 8936 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

* bejegyző határozat, érkezési idő: 45799/3/2014.04.14

törölő határozat: 45737/2019.05.29

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására...

utalás: III/3.

jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

48. - 49. – 50. ábra: Tulajdoni lap

Összefoglalás

Szakdolgozatomat az ingatlanfelmérés módszereinek bemutatásával kezdtem. Az általam választott módszer a Hotel Vadászkürt épületének felmérése lézeres távmérő segítségével. Az eredeti alaprajzhoz képest megváltozott részeket felmértem a lézeres távmérővel, és végeztem ellenőrző méréseket is, a tervrajz többi részét digitalizáltam AutoCAD 2022 program segítségével.

Következő szakaszban az ingatlan értékelés elméleti háttere került bemutatásra. Kifejtettem a témával kapcsolatos történeti alapokat, fogalmakat és az értékelés lehetséges módszereit. Továbbiakban részletesen levezettem az értékképzés folyamatát. Az értékelés során a piaci összehasonlításon alapuló, a hozzászámításon alapuló és a költségalapú érték módszert alkalmaztam.

Befejezésül az értékelési szakvélemény kifejtése következett. Ennek keretein belül az ingatlan környezete és az ingatlan alaposabb bemutatására került sor.

Következtetésképp megállapítottam, hogy a digitalizált rajz ~10 centiméteres pontossággal bír, az eltérés feltételezhetően az eredeti rajzon lévő vonalvastagságnak tudható be. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során jelentősen befolyásolja az értéket a piac alakulása, az építőanyagok aktuális árai.

Úgy vélem, az itt alkalmazott módszerek a későbbiekben is hasznomra válhatnak. Ingatlan vásárlás során ezzel a felmérési technikával meg lehet állapítani, hogy pontosak-e az ingatlan paraméterei, valamint reális-e a megadott vételár.

Summary

I started my dissertation by presenting the methods of real estate surveying. The method I have chosen is to survey the building of Hotel Vadászskürt using a laser rangefinder. I surveyed the parts that had changed compared to the original floor plan with the laser rangefinder and also performed control measurements, I digitized the rest of the plan using AutoCAD 2022.

In the next section, the theoretical background of real estate valuation is presented. I have explained the historical bases, concepts and possible methods of evaluation related to the topic. I went on to describe the value creation process in detail. During the evaluation, I used the market comparison-based, yield-based and cost-based value methods.

Finally, I wrote an evaluation opinion. Within this framework, the environment of the property and the property were presented in more detail.

In conclusion, I found that the digitized drawing has an accuracy of ~ 10 centimeters, the difference is presumably due to the line thickness in the original drawing. During the determination of the turnover value of the property, the value is significantly influenced by the development of the market and the current prices of the building materials.

I believe that the methods used here may be useful to me in the future. When buying a property, you can use this survey technique to determine whether the parameters of the property are accurate and whether the purchase price is realistic.

Köszönetnyilvánítás

Ezúton szeretném kifejezni köszönetemet konzulensemnek, dr. Katona Jánosnak a témaválasztás során nyújtott segítségéért, valamint, hogy szakmai véleményezésével támogatott munkám elkészítésében.

Emellett köszönet illeti Koncsek Zétényt, a Mikon '98 Kft. tulajdonosát, hogy lehetővé tette számomra a hotel megtekintését, felmérését és a szükséges dokumentációk elérésével segítette munkámat.

Irodalomjegyzék

- [1.] Mizseiné Ny. J. Földminősítés és ingatlan-értékelés (Megjelenés éve: 2010)
3. fejezet - Az ingatlanértékelés alapjai. Az értékbecslés szerepe a gazdálkodási folyamatokban. Az ingatlan fogalma és az ingatlanpiac.
- URL:
- https://dtk.tankonyvtar.hu/bitstream/handle/123456789/7743/0027_FIE3.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Utolsó letöltés: 2021. 10. 23.
- [2.] URL: <http://ingatlanerteke.hu/cpg/129879/INGATLANERTEK>
- Utolsó letöltés: 2021. 11. 03.
- [3.] URL: <https://ertekbecslesok.com/ertekbecslesrol/fogalmak-az-evs-2003-alapjan/>
- Utolsó letöltés: 2021. 11. 07.
- [4.] Buzás F., Kiss S.: Mikrohitel (103-171. oldal.: Az ingatlan értékbecslés alapjai) (Megjelenés éve: 2013)
- <https://www.vagyonertekeles.hu/publikaciok/45-mikrohitel>
- Utolsó letöltés: 2021. 11. 07.
- [5.] URL: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Sz%C3%A9kesfeh%C3%A9rv%C3%A1r>
- Utolsó letöltés: 2021. 11. 07.
- [6.] URL: <http://ertekbecsles-most.hu/piaci-%C3%B6sszehasonl%C3%ADt%C3%B3-adatok-elemz%C3%A9s%C3%A9n-alapul%C3%B3-m%C3%B3dszer>
- Utolsó letöltés: 2021. 11. 12.
- [7.] URL: <https://docplayer.hu/3394076-Ingatlan-felmeresi-technologiak.html>
- Utolsó letöltés: 2021. 10. 23.
- [8.] URL:
- https://dtk.tankonyvtar.hu/bitstream/handle/123456789/8070/0027_FOT6.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Utolsó letöltés: 2021. 12.02.

- [9.] Ágfalvi, M.: Mérnökgeodézia 6. A lézertechnika, és mérnökgeodéziai alkalmazása (Megjelenés éve: 2010)

URL:

https://dtk.tankonyvtar.hu/bitstream/handle/123456789/7991/0027_MGE6.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Utolsó letöltés: 2021. 10. 23.

- [10.] Mizseiné Ny. J. Földminősítés és ingatlan-értékelés (Megjelenés éve: 2010)

4. fejezet - Az értékelés általános folyamata, értékbecslési módszerek és alkalmazási területek.

URL:

https://dtk.tankonyvtar.hu/bitstream/handle/123456789/7928/0027_FIE4.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Utolsó letöltés: 2021. 10. 23.

- [11.] URL: <https://www.geotronic.hu/informacio/foldreszlet>

Utolsó letöltés: 2021. 11. 07.

- [12.] URL: <https://jelzalog.com/hitelbiztositeki-ertek-vs-forgalmi-ertek/>

Utolsó letöltés: 2021. 11. 07.

- [13.] URL: <https://docplayer.hu/105009185-Epuletfelmeres-pontfelho-bim-korszeru-epuletfelmeresi-modszerek-es-a-bim-kapcsolata.html>

Utolsó letöltés: 2021. 12.02.

- [14.] URL: <https://furaysolutions.com/epuletfelmeres-szintek/>

Utolsó letöltés: 2021. 12.02.

- [15.] URL: <http://www.photometric.hu/foldmeres-8.html>

Utolsó letöltés: 2021. 12.02.

- [16.] URL: <http://www.mgepitesz.hu/epuletfelmeres>

Utolsó letöltés: 2021. 12.10.

- [17.] URL: <http://www.planpro.hu/epuletfelmeres/>

Utolsó letöltés: 2021. 12.10.

Ábrajegyzék

1. ábra: 2D műszaki alaprajz

Forrás:

<https://www.pestigabo.com/blog/2019/3/14/ismerdmegamunkankmuszakialaprajz>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

2. ábra: 3D alaprajz, látványterv

Forrás: <https://www.belsoepiteszetilatvanytervezes.hu/3d-alaprajz-keszites/>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

3. ábra: 2D metszetrajz

Forrás: <http://ocuplan.com/referenciaink/epuletek/egeszsegugyi-intezmeny/239>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

4. ábra: 2D homlokzatrajz

Forrás: <http://www.photometric.hu/homlokzatfelmeres-20.html>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

5. ábra: 3D épület modell

Forrás: <http://ocuplan.com/referenciaink/epuletek/egeszsegugyi-intezmeny/239>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

6. ábra: Lézeres távmérő

Forrás: https://teleonline.hu/profi-lezeres-tavolsagmero-sok-funkcioval-beepitett-vizmertekkel-40-m-pd281?gclid=CjwKCAiAksyNBhAPEiwALDBeLB5T3A8ortbiS6ICgxuYZV3cJF6GoUSdlE2TijhkiPcO3V_SYVx-qxoC4QcQAvD_BwE

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

7. ábra: Ultrahangos távmérő

Forrás: <http://www.grandstores.hu/cp-3007-ultrahangos-tavolsagmero-lezeres-iranyzekkal>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

8. ábra: Mérőállomás

Forrás: <https://leica-geosystems.com/hu-hu/products/total-stations/manual-total-stations>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

9. ábra: Geodéziai GPS

Forrás: <http://hu.cqgeoequip.com/topographic-surveying-instruments/gnss-rtk-system/gnss-rtk-receiver-centimeter-gps.html>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

10. ábra: Szintezőműszer

Forrás: <https://epitoabc.hu/a-szintezes-rejtelsei/>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

11. ábra: Épület homlokzatáról ortofotó

Forrás: <http://www.photometric.hu/ortofoto-22.html>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

12. ábra: 3D lézerszkenneléssel készült épületmodell

Forrás: <https://ceh.hu/hu/services/3d-lezerszken>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

13. ábra: A távolságmérő készenléti üzemmódban

Forrás: Saját fénykép

14. ábra: A távolságmérő mérés után

Forrás: Saját fénykép

15. ábra: AutoCAD program – PDF Importálás

Forrás: Képernyőkép

16. ábra: AutoCAD program – PDF beolvasási paraméterek

Forrás: Képernyőkép

17. ábra: AutoCAD program – Elforgatás parancs

Forrás: Képernyőkép

18. ábra: AutoCAD program – Távolság mérése

Forrás: Képernyőkép

19. ábra: AutoCAD program – PDF Importálás

Forrás: Képernyőkép

20. ábra: AutoCAD program – Léptékezés

Forrás: Képernyőkép

21. ábra: AutoCAD program – Méretezés

Forrás: Képernyőkép

22. ábra: AutoCAD program – Új fólia létrehozása

Forrás: Képernyőkép

23. ábra: AutoCAD program – Fólia láthatóságának be-/kikapcsolása

Forrás: Képernyőkép

24. ábra: AutoCAD program – Eredeti tervrajz vonalvastagsága

Forrás: Képernyőkép

25. ábra: AutoCAD program – Nyomtatási beállítások

Forrás: Képernyőkép

26. ábra: AutoCAD program – Helyiség alapterületének számítása Terület funkcióval

Forrás: Képernyőkép

27. ábra: Dr. Kotsis Endre: Épületek becslése (1942)

Forrás: <https://www.antikvarium.hu/konyv/dr-kotsis-endre-epuletek-becslese-653428>

Utolsó letöltés: 2021.11.03.

28. ábra: Az EVS 2003-as kiadás borítója

Forrás: <https://www.routledge.com/European-Valuation-Standards-2003-1st-Edition/Tegova/p/book/9780728204140>

Utolsó letöltés: 2021.12.10.

29. ábra: 1. összehasonlító ingatlan

Forrás: https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+hotel-panzio+szekesfehervar/5768141?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list

Utolsó letöltés: 2021.05.20.

30. ábra: 2. összehasonlító ingatlan

Forrás: https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+hotel-panzio+kapolnasnyek/5451494?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list

Utolsó letöltés: 2021.05.20.

31. ábra: 3. összehasonlító ingatlan

Forrás: <https://www.startlak.hu/ingatlan/elado+uzlet+szekesfehervar-lovolde-es-korhaz-kornyeke/6670762>

Utolsó letöltés: 2021.05.20.

32. ábra: Székesfehérvári ingatlanok

(2021. májusi statisztikája)

Forrás: <https://www.ingatlannet.hu/statisztika/Sz%C3%A9kesfeh%C3%A9rv%C3%A1r>
[1r](#)

Utolsó letöltés: 2021.05.20.

33. ábra: Székesfehérvári ingatlanok négyzetméterre vonatkozó

(2021. májusi statisztikája)

Forrás:

<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Sz%C3%A9kesfeh%C3%A9rv%C3%A1r>
[1r](#)

Utolsó letöltés: 2021.05.20.

34. ábra: A hotel kívülről

Forrás: <https://jagerhorn.hu/szekesfehervar-szallas/szolgaltatasaink>

Utolsó letöltés: 2021.11.03.

35. ábra: Székesfehérvár elhelyezkedése

Forrás: <https://www.budapesthotelstart.com/budapest-hotels/hotel-platan/elhelyezkedes-terkep.hu.html>

Utolsó letöltés: 2021.05.20.

36. ábra: Google Earth - A hotel elhelyezkedése az országon és Székesfehérváron belül

Forrás: Képernyőkép

Utolsó letöltés: 2021.09.12.

37. ábra: Helyszínrajz részlet

Forrás: Eredeti tervrajz

38. – 39. ábra: Az udvar és a kapualj

Forrás: Saját fénykép

40. ábra: Az épület homlokzata

Forrás: Saját fénykép

41. ábra: Földszint alaprajz

Forrás: Képernyőkép

42. – 43. ábra: Az étterem

Forrás: Saját fénykép

44. – 45. – 46. ábra: A recepció és az előtér

Forrás: Saját fénykép

47. ábra: A lépcsőház

Forrás: Saját fénykép

48. - 49. – 50. ábra: Tulajdoni lap

Forrás: Fejér Megyei Kormányhivatal

Utolsó letöltés: 2021.11.14.

Táblázatjegyzék

1. Táblázat: Összehasonító méretek

Forrás: Saját szerkesztés

2. Táblázat: Összefoglaló adatok

Forrás: Saját szerkesztés

3. Táblázat: Megrendelővel kapcsolatos adatok

Forrás: Saját szerkesztés

4. Táblázat: Helyiségleltár

Forrás: Saját szerkesztés

5. Táblázat: Számítás piaci összehasonlító adatokkal

Forrás: Saját szerkesztés

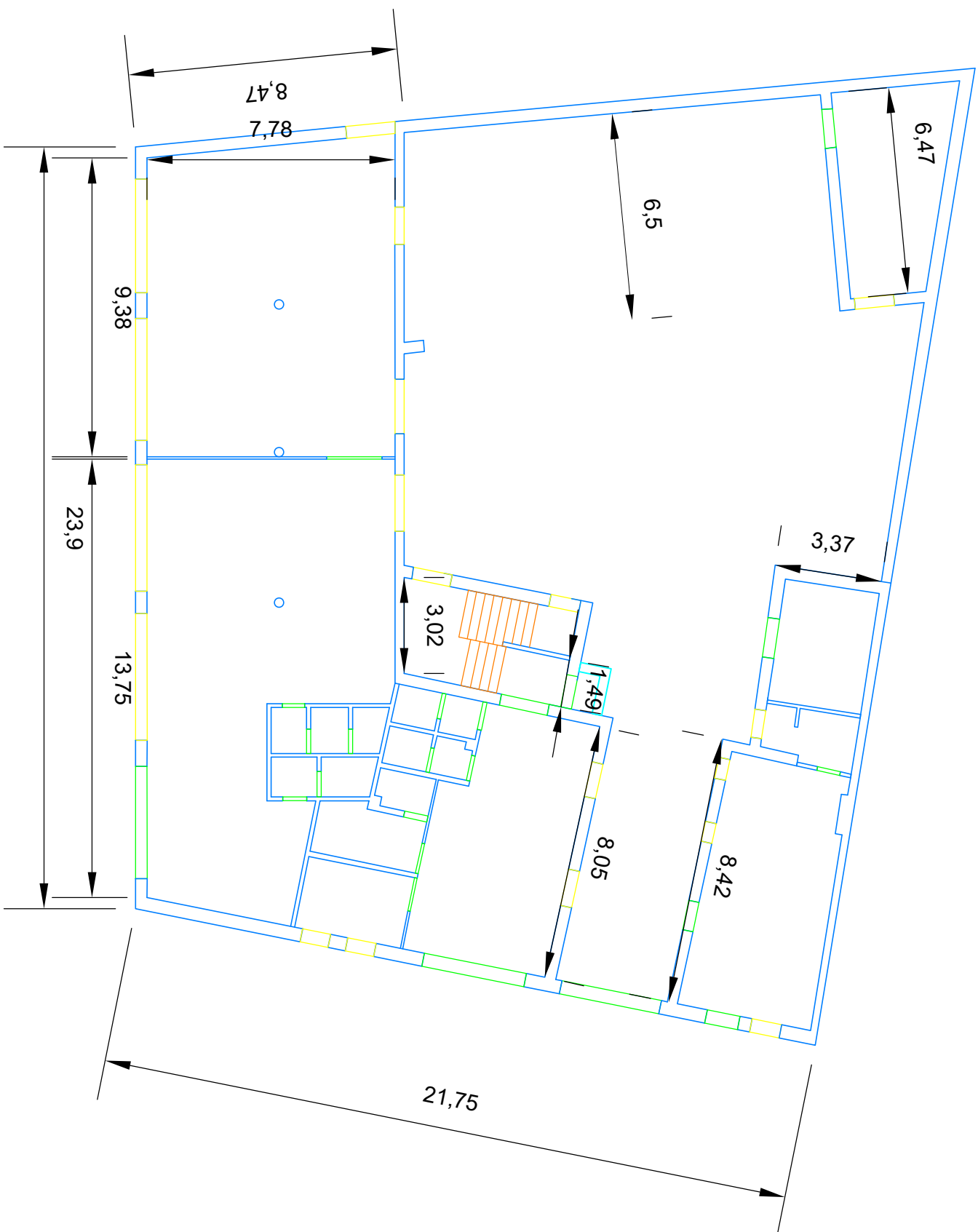
6. Táblázat: Hozamszámításon alapuló adatokkal

Forrás: Saját szerkesztés

7. Táblázat: Költségalapú érték módszer

Forrás: Saját szerkesztés

Változás előtt



Változás után

