



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan címe:

3412 BOGÁCS Zöldvára utca 1.

Helyrajzszám:

888/14

Természetben cím:

3412 BOGÁCS Zöldvára utca 1.

Az értékelés dátuma:

2026.03.02



Illyés Szabolcs István

ingatlanvagyon értékelő

ingatlanmenedzser

eszközértékelő

építőmérnök

építési műszaki ellenőr

MAISZ tag: 1284/2021

EUFIM értékelő 246/2021

ertekbecsles@icloud.com

SZAKVÉLEMÉNY

Tartalomjegyzék

1.	INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA	3
2.	Előzmény.....	5
3.	Szakértői szemle.....	5
4.	Az értékelés módszertani alapjai és feltételei.....	5
5.	Ingatlan nyilvántartási adatok	8
6.	Az ingatlan általános jellemzői.....	10
7.	Hasznosítás	11
7.1.	Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	14
7.2.	Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac	16
8.	Az alkalmazható értékmeghatározási módszerek	19
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	19
8.2.	Hozamszámításon alapuló érték becslése.....	23
8.3.	Maradványértékelés modellezése.....	24
8.4.	Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése:.....	24
9.	Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése	27
10.	Mellékletek	28

1. INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Cegléd Város Önkormányzata (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.)
Ingatlan címe:	3412 BOGÁCS Zöldvára utca 1.
Természetben:	3412 BOGÁCS Zöldvára utca 1.
Hrsz:	888/14

Ingatlan típusa:	kivett üdülőépület, udvar
------------------	---------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása
-------------------	------------------------------

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Telek területe:	2 773 m ²
Épület alapterülete:	273 m ²

Értékelés határnapja:	2026.03.02
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs István - 901702/2026
---------------------------	--------------------------------------

Értékelés összesített eredménye:	
Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	77 800 000 , - Ft
Hozam alapú érték	
Nem alkalmazott	- , - Ft
Költség alapú érték	
Ellenőrző módszer	107 800 000 , - Ft

Összesített érték:	77 800 000 , - Ft
--------------------	-------------------

azaz **Hetvenhétmillió - nyolcszázezer** forint, mely az ÁFÁ-t tartalmazza!

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2026.03.02

Készítette:

Parrhesia Kft.
1146 Budapest, Thököly út 45. 2. lh. Fsz. 3. ajtó
Adószám: 32842670-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-445581
Bsz.: 10410400-00000190-02073644



Illyés Szabolcs István -
901702/2026
ingatlanvagyron értékelő
ingatlanmenedzser, eszközértékelő
építőmérnök, építési műszaki ellenőr
MAISZ tag: 1284/2021
EUPIM értékelő 246/2021

ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlan a község ÉNy-i településrészén, a Bogácsi Gyöngy és Strandfürdő közelében, a Zöldváralja utcában. erdős terület mellett, üdülőövezetben található.

Az üdülőépület önkormányzatok közös használatában álló 6 szobás, téglá építésű, közepes/felújítandó állapotú, földszint és emelet szintszámú (tetőtér beépíthető).

A Bogács típusú termálfürdős, vidéki turisztikai településeken a kiadható vendégházak kihasználtsága nagyon erősen szezonális. Éves átlag kihasználtság: 25–40%, egész házat kiadva 90 – 140 foglalt éjszaka / év egy átlagos háznál. A Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő miatt a forgalom nagyon koncentrált. Főszezon (június–augusztus); kihasználtság: 70–95%

Ha felújítás nélkül vagy csak minimális rendbetétellel üzemelne tovább az épület: Éves kihasználtság kb. 10–20% körül alakulhat. Ilyen alacsony (10–20%) kihasználtság mellett egy üdülőház általában nem tekinthető stabil jövedelemtermelő ingatlannak, ezért a piaci direkt tőkésítés módszere általában nem ad megbízható értéket.

A piaci összehasonlításra alapuló érték megállapítás jelen esetben véleményem szerint a költségalapú értékmeghatározással együttesen 100-0%-ban súlyozva javaslom végső értéként elfogadni.

A költségalapú (újraelőállítási) költségmódszer ellenőrző számításként került elvégzésre.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

2. Előzmény

A Cegléd Város Önkormányzata Kft. (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.) megbízta PARRHESIA Kft.-t (1146 Budapest, Thököly út 45. fsz. 3.), Illyés Szabolcs István ingatlanszakértőt a **3412 BOGÁCS Zöldváralja utca 1. - Hrsz. 888/14** alatti 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2026.02.24.

4. Az értékelés módszertani alapjai és feltételei

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki bemutatta az ingatlant és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2016, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

1. FORGALMI ÉRTÉKELÉS

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS (DCF, MARADVÁNYÉRTÉKELÉS, CF, egyéb módszer)

3. KÖLTSÉGALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE SORÁN A FENTI MÓDSZEREK KÖZÜL AZOKAT ALKALMAZTUK, MELYEK A VÁLLALHATÓ LEGKEVESEBB KOCKÁZATTAL. BIZONYTALANSÁGGAL KÉPESEK A RENDELKEZÉSÜNKRE ÁLLÓ ADATOK ALAPJÁN LEHETSÉGES INGATLAN ÉRTÉKET MODELLEZNI. SZAKMAI TAPASZTALATOM ALAPJÁN A KAPOTT ÉRTÉKEK LEHETSÉGES SÚLYOZÁSÁVAL HATÁROZOM MEG AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKÉT.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÉSZLETEZÉSE

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- ♦ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintem a potenciális felhasználók jellemzőit (száruk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítok, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,

- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keresem, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgálom, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A **HOZAM MÓDSZERŰ ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálom, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítom, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értem, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzek összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszek figyelembe, illetve vizsgálom az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsülöm. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyal való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettem figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalataimból, másrészt saját adatbázisból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok aktuális adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottam.

Vizsgáltam a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttem a vonatkozó adatokat, kiválasztottam a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteim, tapasztalataim, valamint a szakmai ítélőképességem alapján oldottam meg az értékelési problémát.

ESZKÖZÖK FORGALMI ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- * minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,

- * a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- * a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- * a rendelkezésre álló földállomány véges,
- * a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslött értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmazhatunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határozzunk meg úgy, hogy figyelembe vesszük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslött érték kialakításánál figyelembe vesszük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakíthatom ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztem. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettem.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: életkora, építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai, kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése, alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata, esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága stb.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáljuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltetjük. Az így kapott becslött értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslött értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határozhatom meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- ◆ A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen – megbízhatónak vélt – információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.
- ◆ Az értékelés során Megbízott a méretadatokat szemrevételezéssel - a főbb méretek tekintetében mérés - ellenőrizte, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.
- ◆ A vagyonértékelés a Megbízó saját felhasználására, annak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.
- ◆ A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.
- ◆ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ◆ Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok.
- ◆ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ◆ Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány tértítésmentes újraírására.
- ◆ Az értékbecslésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ◆ Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ◆ Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ◆ Megbízásnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ◆ Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).

5. Ingatlan nyilvántartási adatok

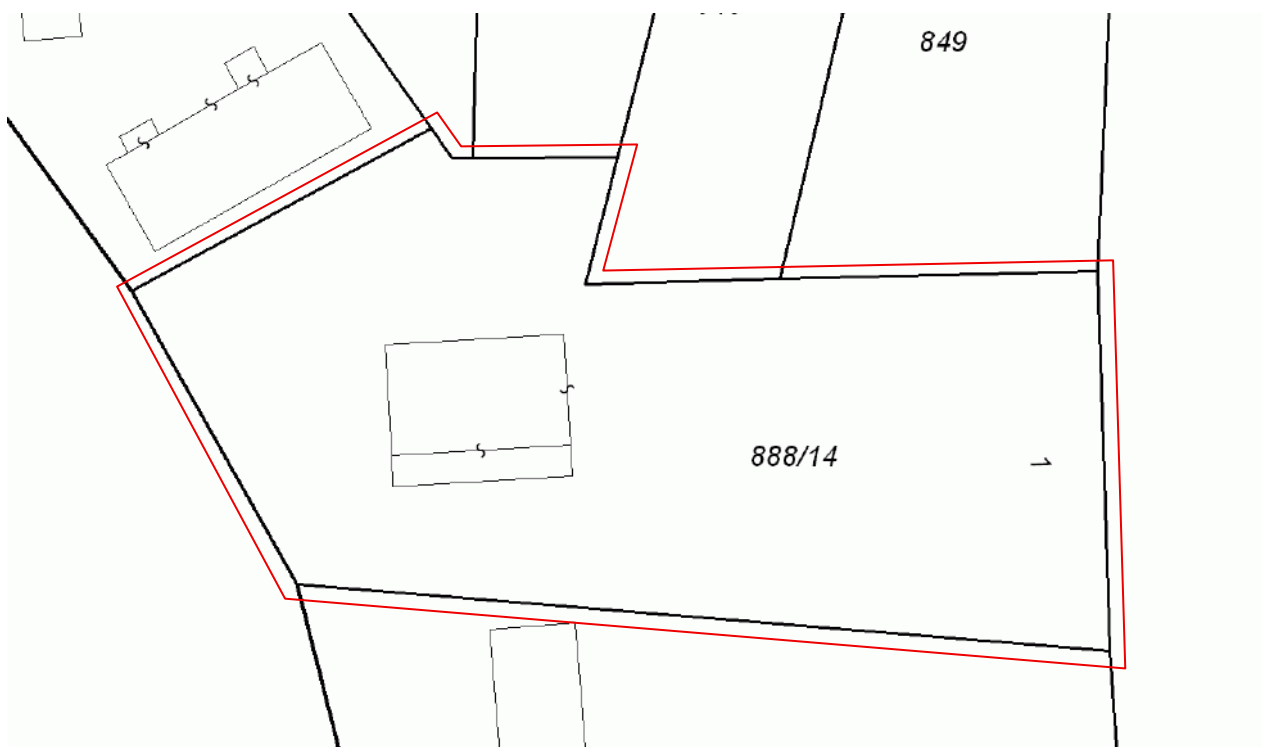
I. rész	
3412 BOGÁCS Zöldvávalja utca 1.	
Helyrajzi szám:	888/14
Széljegy:	nincs
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	kivett üdülőépület, udvar
Terület: (m2)	2773
II. rész	
Tulajdoni hányad:	1445/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2700 CEGLÉD Kossuth tér 1.
Tulajdoni hányad:	860/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2740 ABONY Kossuth tér 1
Tulajdoni hányad:	725/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2730 ALBERTIRSA H. Kovács János út 2
Tulajdoni hányad:	430/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATOK
Címe:	2737 CEGLÉDBERCEL Pesti út 61
Tulajdoni hányad:	190/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2713 CSEMŐ Petőfi út 1
Tulajdoni hányad:	160/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2735 DÁNSZENTMIKLÓS Dózsa Gy. út 100/1
Tulajdoni hányad:	312/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2746 JÁSZKARAJENŐ Rákóczi út 16
Tulajdoni hányad:	100/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2736 MIKEBUDA Fő út 19
Tulajdoni hányad:	240/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2769 TÁPIÓSZÖLŐS Kossuth út 65

Tulajdoni hányad:	325/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2747 TÖRTEL Szabadság tér 1
Tulajdoni hányad:	125/5000
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	2768 ÚJSZILVÁS Mező Imre út 12
III. rész	
Terhek és önálló szöveges bejegyzések:	NEM TARTALMAZ ÉRDEMI BEJEGYZÉST!

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap birtokában végeztem az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni szemrevételezésünk alapján az ingatlan beazonosítható, **jogilag rendezett!**

Az értékelés jogilag rendezett állapotra vonatkoznak!



6. Az ingatlan általános jellemzői

Bogács - község

Népesség: 1 909 fő



Bogács község Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, a Mezőkövesdi járásban.

A közvetlenül határos települések: észak felől Cserépfalu, északkelet felől Cserépváralja, délkelet felől Tard, dél felől Mezőkövesd, délnyugat felől Szomolya, északnyugat felől pedig Noszvaj.

Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelt ingatlan a község ÉNy-i településrészén, a Bogácsi Gyöngy és Strandfürdő közelében, a Zöldváralja utcában. erdős terület mellett, üdülőövezetben található.

Környezete:

Rendezett, közepes infrastruktúrájú üdülőövezeti, hétvégi házas környezet.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

Több irányból fő és mellékutakon elérhető, közterületen és telken belül lehet parkolni, díjmentes övezetben.

Tömegközlekedés és megközelítés:

Közúton négy irányból érhető el: Eger-Noszvaj felől a 2504-es, Mezőkövesd és Cserépfalu felől a 2511-es úton, Tard felől pedig egy számozatlan önkormányzati úton.

Az ország távolabbi részei felől a legegyszerűbben az M3-as autópályáról, illetve a 3-as főútról mezőkövesdi letéréssel közelíthető meg.

Tömegközlekedéssel Budapest és Miskolc irányából Mezőkövesdig vonattal, onnan autóbusszal, s Egerből is autóbusszal érhető el a település.

Közterületek jellege, minősége:

Aszfaltozott.

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek Egerben érhetőek el. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepesnek mondható.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Hétvégi házas, üdülő környezet.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai:

Szabálytalan sokszög alakú, nagyrészt sík, közbenső, hossztengetyét tekintve K-Ny-i tájolású telek.

Közműellátottság:

A település ezen része teljes közműellátással rendelkezik. Az ingatlan saját mérőórákkal rendelkezik víz, csatorna, gáz, elektromos áram bevezetve.

Közművek:

Víz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Csatorna	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Távhő	Nincs!

Szabályozás**Helyi Építési Szabályzat**

Bogács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2013.(XII.20.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Hatályos: 2023. 01. 12



19. § Üdülőterületek részletes előírásai

1.) Az üdülő terület övezeteit, azok építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, legnagyobb beépíthetőségét, továbbá az építhető építmény építménymagasságának mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Üü-2	oldalhatáron álló (szabadon)	K(1000)	20
------	---------------------------------	---------	----

Ahol: K - kialakult esetben alkalmazandó telekterületi érték

SZABÁLYOZÁS HELYZETÉNEK ÖSSZEGZÉSE:

A terület a jelenleg hatályban lévő szabályozás értelmében Üü-2 jelű üdülő övezetben található (20%-os beépíthetőség, 4,5 m épületmagasság), érdemi fejlesztési potenciállal már nem rendelkezik.

Telephely felépítmény leírása**Építési módja:**

Hagyományos építési mód (tégla/falazóblokk)

Alapozás:

beton pont és sávalap

Függőleges teherhordó szerkezet:

Tégla falazás

Vízszintes teherhordó szerkezet:

Masszív födém

Szigetelés:

Bitumenes lemez

Tető formája:

Nyeregtető

Tetőszerkezet, fedése:

Fa fedélszék, síkpalafedés

Épület külső burkolata:

Kőporos vakolat, vakolt

Épület tagolódása:

Földszint+emelet (beépíthető tetőtér)

Felvonó:

-

Épület építési éve:

Cca. 1988-1990

Épület általános műszaki/esztétikai állapota (látható):

Közepes állapotú, esztétikai és műszaki felújítást és korszerűsítést is igényel az épület

Szerkezeti hibák (láthatóak):

Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.

Hőtechnikai állapota:

Gyenge energetikai paraméterek, nincs hőszigetelés

Bejárata:

Udvari bejárat

Nyílászárók anyaga, állapota:

Fa, házigyári szerkezetű, 2 rtg. üvegezésű ablakok és bejárati ajtók, közepes állapotban.

Fűtés és használati melegvíz

Gáz konvektoros (gazdaságtalan) fűtés, villanybojler állítja elő a használati melegvizet

Helyiségek:

alaprajz tartalmazza. A földszinten egy szoba található, az emeleten öt háló található. A szobákhoz nem tartozik közvetlenül fürdő, mosdó. Közös mosdók/fürdők.

Felépítmény belső leírása, állapota:

Kerámia és egyéb elavult PVC burkolatok. A falak festettek. Közepes műszaki és esztétikai állapot. Karbantartott, de jelentős korszerűsítés nem érintette az épületet.

INGATLAN TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
FFI. Zuhany	földszint	6,56	mozaiklap	1	közepes/felújítandó
Női zuhany	földszint	8,39	mozaiklap	1	közepes/felújítandó
Raktár	földszint	8,43	mozaiklap	1	közepes/felújítandó
Háló	földszint	19,09	PVC	1	közepes/felújítandó
Társalgó	földszint	54,99	PVC	1	közepes/felújítandó
Közlekedő	földszint	10,89	PVC	1	közepes/felújítandó
Konyha	földszint	14,35	mettlachi	1	közepes/felújítandó
Ffi. Zuhany	emelet	6,17	mozaiklap	2	közepes/felújítandó
női zuhany	emelet	7,80	mozaiklap	2	közepes/felújítandó
Raktár	emelet	8,97	mozaiklap	2	közepes/felújítandó
Háló	emelet	20,05	PVC	2	közepes/felújítandó
Közlekedő	emelet	25,84	mettlachi	2	közepes/felújítandó
Lépcsőház	emelet	9,36	egyéb	2	közepes/felújítandó
Háló	emelet	13,07	PVC	2	közepes/felújítandó
Háló	emelet	16,43	PVC	2	közepes/felújítandó
Háló	emelet	14,6	PVC	2	közepes/felújítandó
Háló	emelet	20,9	PVC	2	közepes/felújítandó
Terasz	földszint	43,4	márvány mozaik	3	közepes/felújítandó
Terasz	emelet	29,6	márvány mozaik	3	közepes/felújítandó
		338,9			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	földszint	122,7	1,0	122,7
K=2	1. emelet	143,2	1,0	143,2
K=3	teraszok	73,0	0,3	21,9
	összesen:	338,9		288

7. Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg üdülő épület.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Jelenlegi formájában üdülőépületként hasznosító, de felújítást, korszerűsítést igényel.

7.1. Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam, melynek során az adott eszközt értékeltem a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

A fenti tényezők mérlegelésével az ingatlan esetében a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Cél:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Teendő:** Állagmegóvás.

ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	Ideális környezet
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	üdülőépület
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	állapot, korszerűtlenség
VESZÉLYEK (THREATS)	-

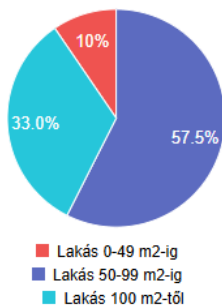
7.2. Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac



Bogács ingatlanállománya

A településen 964 lakóépület található, amelyekből 92 db kisebb mint 50 m², 554 db 50 és 99m² közötti alapterületű, 318 db pedig több mint 100m². Egy lakás átlagos alapterülete 86m². Összesen 715 ingatlanban vannak bejelentve lakók, és 234 nem laknak, tehát a nem lakott lakások aránya 24,3%. A magántulajdonban lévő ingatlanok száma 951, önkormányzati tulajdonú lakás pedig 5 van. Az ingatlanok 712 esetben saját használatúak, 13 esetben bérbe van adva, azaz 1,8% a bérlakás. Bogács összes épületéből 953 1 lakásos, 5 2-3 lakásos, 4-10 lakásos, épületben pedig 11 vagy annál több lakás található.

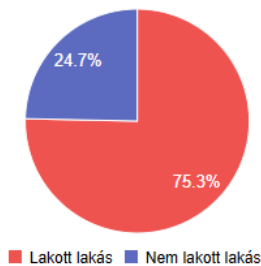
Lakások alapterülete



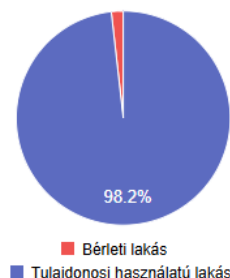
Lakóházak mérete



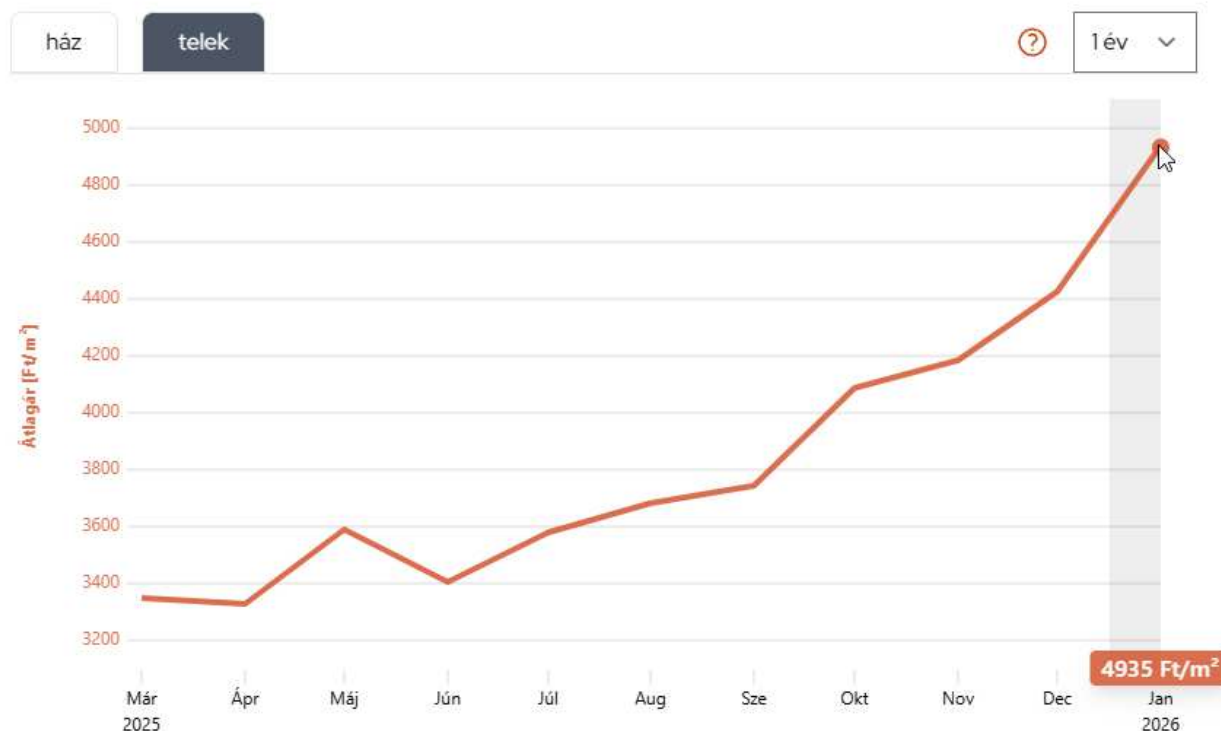
Lakott / nem lakott lakások aránya



Tulajdonosi / bérleti használatú lakások aránya



Átlagos négyzetméterár Bugacon



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Bugacon és annak 50 km-es környékén hirdetett nem újjépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2026 januárjában a telek átlagos négyzetméterára 4935 Ft/m² volt a településen.

Magyarországi vidéki turizmus helyzete (2025–2026) – különös tekintettel a gyógyfürdőkre

A magyar turizmus 2025-ben rekordévet zárt: közel 20 millió vendég érkezett az országba, és mintegy 47 millió vendégéjszaka realizálódott. A növekedés jelentős része a vidéki turisztikai térségekben történt, ahol a vendégek többsége belföldi utazó volt. A vidéki turizmus egyik legstabilabb és legkeresettebb formája a gyógy- és wellness turizmus, amely egész évben képes vendégeket vonzani.

Magyarország jelentős termálvízkészlettel rendelkezik, ezért a gyógyfürdőkre épülő turizmus kiemelt szerepet játszik. A legismertebb fürdővárosok közé tartozik Hévíz, Hajdúszoboszló és Bük, amelyek rendszeresen a leglátogatottabb vidéki turisztikai célpontok között szerepelnek. Ezeken a településeken a turizmus jelentős gazdasági szerepet tölt be, mivel a szálláshelyek, vendéglátóhelyek és egyéb szolgáltatások nagy része a fürdőturizmushoz kapcsolódik.

A gyógyfürdők környékén a turizmus egyik legfontosabb jellemzője az egész éves kereslet. A wellness- és egészségturizmus lehetővé teszi, hogy a vendégforgalom ne csak a nyári hónapokra koncentrálódjon, hanem az őszi és téli időszakban is jelentős maradjon. Különösen népszerűek a rövid wellness-hétvégék, amelyek főként a belföldi vendégek körében elterjedtek. Emellett a gyógykezelések miatt sok külföldi vendég – főként német, osztrák, cseh és román turisták – hosszabb időt tölt a fürdővárosokban.

A vidéki turizmus vendégkörében továbbra is a belföldi utazók dominálnak, akik gyakran rövidebb tartózkodást terveznek, jellemzően 2–3 éjszakára. A külföldi vendégek aránya elsősorban a nemzetközileg ismert fürdővárosokban magasabb. A turizmus növekedéséhez hozzájárul a Magyar Turisztikai Ügynökség fejlesztési programja és a SZÉP-kártya széles körű használata is.

A kedvező trendek mellett azonban több kihívás is megfigyelhető. Az elmúlt években jelentősen emelkedtek a működési költségek, különösen az energiaárak és a munkaerő költségei. A turisztikai szektorban továbbra is komoly munkaerőhiány tapasztalható, ami főként a vendéglátásban és a szállodaiparban jelent problémát. Emellett a belföldi kereslet erősen érzékeny, ezért sok szolgáltató kénytelen kedvezményes csomagokkal és akciókkal vonzani a vendégeket.

Összességében a 2025–2026-os időszakban a magyarországi vidéki turizmus stabil növekedést mutat, különösen a gyógyfürdőkre épülő desztinációk esetében. A gyógy- és wellness turizmus egész éves kereslete, a belföldi utazások erősödése és a külföldi gyógyturisták visszatérése továbbra is meghatározó tényezők a vidéki turizmus fejlődésének Magyarországon.

8. Az alkalmazható értékmeghatározási módszerek

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbécslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

ALKALMAZHATÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÉS MAGYARÁZAT	
FORGALMI ÉRTÉKELÉS	piaci jellegű összehasonlító felkutathatóak, számítás elvégezhető
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS (DCF)	piaci jellegű összehasonlító felkutathatóak, számítás elvégezhető
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS (MARADVÁNYÉRTÉKELÉS)	-
KÖLTSÉGALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS	-
NEM ALKALMAZHATÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÉS MAGYARÁZAT	
EGYÉB MÓDSZER	-

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbécslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatokon alapuló értékelés alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a bérleti jövedelem alapján is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismereteket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl.

tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- Egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- Másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

			Össze- hasonlító adat- 1	Össze- hasonlító adat- 2	Össze- hasonlító adat- 3
É I R T G É A K T E L A T N	Ingtalan címe:	3412 BOGÁCS Zöldváralja utca 1.	Bogács, Széchenyi utca 52.	Bogács, Bábakalács köz	Bogács, Andornak utca 23.
	Szintszám:	földszint+emelet	földszint	földszint	földszint+tetőtér
	Jelleg, funkció:	üdülő épület (6 szoba)	üdülőház (5 szoba)	családi ház (4 szoba)	apartmanház (16+10 szoba)
	Építés éve:	1988	1960	2012	1990
	Adat forrása:		https://ingatlan.com/35218807	https://ingatlan.com/32698504	https://ingatlan.com/35173603
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)			67 000 000	160 000 000	245 000 000
telekméret (m ²)		2 773	599	2 700	2 240
redukált alapterület (m2)		273	150	400	650
fajlagos nettó ár (Ft/m2)			446 667	400 000	376 923
tulajdonatr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			379 667	340 000	320 385
ALKALMAZOTT KORREKCIÓK					
településen belüli elhelyezkedés	Fürdőhöz közel	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00	1,00
telekméret (m2)	2 773	kisebb	hasonló	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00	1,00
alapterület (m2)	273	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb
		0,96	1,04	1,11	1,11
műszaki állapot	közepes/felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,90	0,90
építés éve	1988	hasonló	kedvezőbb	hasonló	hasonló
		1,00	0,95	1,00	1,00
építési mód	tégla	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00	1,00
fűtési mód	gázkonvektor villanybojler	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95	0,95
jelleg	üdülőépület (6 szobás)	üdülőház (5 szoba)	hasonló	apartmanház (16+10 szoba)	apartmanház (16+10 szoba)
		0,95	1,00	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		294 784	270 511	288 952	
KAPOTT ÉRTÉKEK SÚLYOZÁSA		34%	33%	33%	
számítás alapját képező terület (m2)	273				
fajlagos átlagár (Ft/m2)	284 849				
becsült érték (Ft)	77 810 045	becsült érték kerekítve (Ft)		77 800 000	

Az ingatlan környezetében hasonló paraméterekkel bíró, az összehasonlításba bevonható, 2 éven belüli realizált adásvételi adat nem állt rendelkezésünkre.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján: az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak KIVÉTELES esetben, maximum az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Pontos INDOKLÁS mellett.

INDOKLÁS: az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan állapota, karaktere, jellege, illetve hasonló ingatlanok kínálatának hiányából adódott.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

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

A Bogács típusú termálfürdős, vidéki turisztikai településeken a kiadható vendégházak kihasználtsága nagyon erősen szezonális. Reális becslést inkább éves átlagban és szezononként érdemes nézni.

Éves átlag kihasználtság: 25–40%, egész házat kiadva 90 – 140 foglalt éjszaka / év egy átlagos háznál. A Bogácsi Gyógy- és Strandfürdő miatt a forgalom nagyon koncentrált. Főszézon (június–augusztus); kihasználtság: 70–95%

Ha felújítás nélkül vagy csak minimális rendbetétellel üzemelne tovább az épület:

Éves kihasználtság kb. 10–20% körül alakulhat.

ilyen alacsony (10–20%) kihasználtság mellett egy üdülőház általában nem tekinthető stabil jövedelemtermelő ingatlannak, ezért a piaci direkt tőkésítés módszere általában nem ad megbízható értéket.

Gazdaságos üzemeltetés kérdése

Ha egy 6 szobás vendégház csak 10–20% éves kihasználtsággal működik:

- 365 nap × 6 szoba = 2190 szobaéj kapacitás
- 10–20% kihasználtság → 219–438 kiadott szobaéj

Tegyük fel:

- átlagár: 8 000–10 000 Ft / fő / éj (közös fürdős szint)
- átlag 2 fő / szoba

éves bevétel becslés:

- kb. 3,5 – 8 millió Ft bruttó

Költségek:

- rezszi
- takarítás
- karbantartás
- marketing / platform jutalék
- amortizáció

ez gyakran 50–70% költségszint.

nettó működési eredmény (NOI): kb. 1–3 millió Ft / év

Ez sokszor nem fedezi a tőkeköltséget vagy felújítási igényt. **Ezért az ilyen ingatlan inkább alternatív hasznosítású ingatlan, nem klasszikus befektetési termék.**

A direkt tőkésítés akkor működik jól, ha:

stabil működés
piaci kihasználtság
kiszámítható jövedelem

10–20% kihasználtságnál problémák:

jövedelem nem stabil
erős tulajdonosi hatás
piac inkább ingatlant vesz, nem cash-flow-t

Direkt tőkésítés ritkán alkalmazható megbízhatóan.

8.3. Maradványértékelés modellezése

Nem végezhető el a számítás!

8.4. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése:

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobilákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

üdülő/lakó célú épületek (hagyományos) 90-130 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A telek értékének meghatározása:

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól.

A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

			Össze- hasonlító adat-1	Össze- hasonlító adat-2	Össze- hasonlító adat-3
T E L E K	Ingtalan címe:	3412 BOGÁCS Zöldvára utca 1.	Bogács, Hérics utca	Bogács, Borsod-Abaúj- Zemplén megye	Bogács, centrum, Borsod- Abaúj-Zemplén megye
	Környezete:	üdülő/lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépített terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
	Övezeti besorolás:	Üü-2 (20%, ép.mag. 4,5 m)	Lke-4 (25%, ép.mag. 6,0 m)	Lke (30%, ép.mag. 6,5 m)	Lke (30%, ép.mag. 6,5 m)
	Adat forrása:		https://ingatlan.com/35110375	https://ingatlan.com/34873680	https://ingatlan.com/33461094
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)			39 900 000	64 900 000	23 000 000
telekméret (m ²)		2 773	1 500	3 040	970
fajlagos nettó ár (Ft/m ²)			26 600	21 349	23 711
tulajdonatr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			23 940	19 214	21 340
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés	fürdőhöz közel		kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	2 773		kisebb 0,95	nagyobb 1,01	kisebb 0,93
övezeti besorolás	Üü-2 (20%, ép.mag. 4,5 m)	Lke-4 (25%, ép.mag. 6,0 m)	Lke (30%, ép.mag. 6,5 m)	Lke (30%, ép.mag. 6,5 m)	Lke (30%, ép.mag. 6,5 m)
közművesítettség	összközműves		kedvezőbb 0,90	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
használati mód	építési telek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó épületek	nincs		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terv, engedély	nincs		kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			16 512	17 313	16 027
KAPOTT ÉRTÉKEK SÚLYOZÁSA			33%	33%	33%
telek területe (m ²)		2 773			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)		16 616			
becsült érték (Ft) - szintterületre		46 075 948	becsült bruttó érték kerekítve (Ft)		
			46 100 000		

Az ingatlan környezetében hasonló paraméterekkel bíró, az összehasonlításba bevonható, 2 éven belüli realizált adásvételi adat nem állt rendelkezésünkre.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján: az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak KIVÉTELES esetben, maximum az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Pontos INDOKLÁS mellett.

INDOKLÁS: az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőinek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan mérete, övezeti besorolása, illetve hasonló ingatlanok kínálatának hiányából adódott.

Bruttó pótlási költségek meghatározása

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2025.) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2025-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsioradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

Avulás

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. A **funkcionális** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűsétől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

Épületrészek	Terület	Pótlási költség			Avulás			Becsült költség
			Fizikai	Funkcionális	Piaci			
	m2	Ft/m2	Ft	x	x	x	Ft	
I. TELEK			46 100 000				46 100 000	
telek	2 773	16 625	46 100 000				46 100 000	
II. ÉPÍTÉSI MUNKÁK			142 569 456				58 453 477	
Épület közvetlen	338,9	ÉKS 2025	818 800	142 569 456			58 453 477	
földszint	122,7	60%	491 280	60 280 056	68%	60%	100%	24 714 823
1. emelet	143,2	60%	491 280	70 331 645	68%	60%	100%	28 835 974
teraszok	73,0	20%	163 760	11 957 755	68%	60%	100%	4 902 680
Külső munkák			0					0
térburkolat	0		0	0	100%	100%	100%	0
kerítés db		0	0	0	100%	100%	100%	0
kertészet	0		0	0	100%	100%	100%	0
III. EGYÉB KÖLTSÉGEK			3 214 941				3 214 941	
Tervezési díjak		2,5%		1 461 337				1 461 337
Lebonyolítás, szakértők		3,0%		1 753 604				1 753 604
MINDÖSSZESEN			191 884 397				107 800 000	

Fizikai avulás

Épület kora	(a*100)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam	(a+b)
38	3800	82	120
Fizikai avulás: (x)		31,66666667	

9. Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése

Megállapítások a végső érték meghatározáshoz:

Az üdülő épület éves kihasználtsága kb. 10–20% körül alakulhat.

ilyen alacsony (10–20%) kihasználtság mellett egy üdülőház általában nem tekinthető stabil jövedelemtermelő ingatlannak, ezért a piaci direkt tőkésítés módszere általában nem ad megbízható értéket.

A piaci összehasonlításra alapuló érték megállapítás jelen esetben véleményem szerint a költségalapú érték meghatározással együttesen 100-0%-ban súlyozva javaslom végső értéként elfogadni.

A költségalapú (újraelőállítási) költségmódszer ellenőrző számításként került elvégzésre.

Végső érték meghatározása:			
Piaci alapú (forgalmi) érték:	77,8 MFt	súly: 100%	77,8 MFt
Hozamszámításra alapuló érték:	- MFt	súly: 0%	- MFt
Költségalapú érték (telek+felépítmény):	107,8 MFt	súly: 0%	- MFt

Az ingatlan súlyozott (bruttó) piaci forgalmi értéke kerekítve =	77,80 MFt
--	------------------

Az értékbecslési szakvéleményben szereplő -

3412 BOGÁCS Zöldvára utca 1.

888/14

hatsz

alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben

rögzítettek mentén elvégezve **2026.03.02** -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci

értékét összesen **bruttó 77 800 000** ,- Ft-ban, azaz

azaz **HETVENHÉTMILLIÓ - NYOLCSZÁZEZER** Forint (ÁFÁ-t tartalmazza)
összegben határoztam meg!



Illyés Szabolcs István
ingatlanvagyon értékelő
ingatlanmenedzser
eszközértékelő
építőmérnök
építési műszaki ellenőr
MAISZ tag: 1284/2021
EUFIM értékelő 246/2021
forgalmiérték@gmail.com /
ertekbecsles@icloud.com
+36-70/574-1818

10. Mellékletek