



## ASZÓFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

8241 Aszófő, Árpád u. 2.

Tel / fax: 87/445-081

e-mail: [aszofu@aszofu.hu](mailto:aszofu@aszofu.hu)

Hivatali kapu (KRID) azonosító: 401035915

Szám: 02/...- / 2025.

### ELŐTERJESZTÉS

**Készült: A Képviselő-testület 2025. szeptember 22-i rendes ülésére**

**Tárgy: rendezvénysátor ügye**

**Előterjesztő: Keller Vendel polgármester**

Az előterjesztést készítette: Tabi Tímea kirendeltség vezető

**Ellenjegyezte: Dr. Varga András aljegyző nevében és megbízásából,  
Tabi Tímea kirendeltség vezető**

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

**Elfogadás:** egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Tisztelt Képviselő- testület!

Szeretném a Képviselő-testülettel a rendezvénysátor további sorsát megtárgyalni.  
Kértünk a sátor jelenlegi értékére egy becslést, mely jelen előterjesztés melléklete.  
2017-ben vásárolta meg az Önkormányzat másik három Önkormányzattal karöltve a sátrat, akkor a részünk 1.750.000,- + Áfa volt.

A sátor tulajdonosai Aszófő Község Önkormányzat, Pécsely Község Önkormányzat, Tótvázsony Község Önkormányzat, valamint Balatonszőlős Község Önkormányzata együttesen megvásárolta 7.000.000,- Forint + Áfa összegért a sátrat, melyet 4 felé osztott.

A sátor ügyében egyelőre csak a testülettel szerettem volna megbeszélni, hogy esetleg felajánljuk-e a többi társtulajdonos Önkormányzatnak megvételre, és hogy az önkormányzatunk, egy másik alternatívában gondolkodva oldjuk meg a rendezvényeinket.

Mindannyian tudjuk, mennyire nagy gond a sátrat felállítani és le bontani, valamint annak elhasználódásából adódó javítások is problémákat okoznak.

Ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a sátor ügyében.

Határozati javaslat  
**Aszófő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2025.(.....) határozat**

**Aszófő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a rendezvénysátor ügyét, és úgy döntött, hogy a sátrat felajánlja megvételre a társtulajdonos Önkormányzatoknak.**

**A Képviselő-testület felhatalmazza Keller Vendel polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az adásvétellel kapcsolatosan tárgyalásra.**

**Határidő: 2025. január 1.**

**Felelős: polgármester**

**Kapja: érdekelt önkormányzatok**

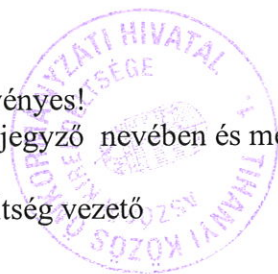
Aszófő, 2025. szeptember 9.



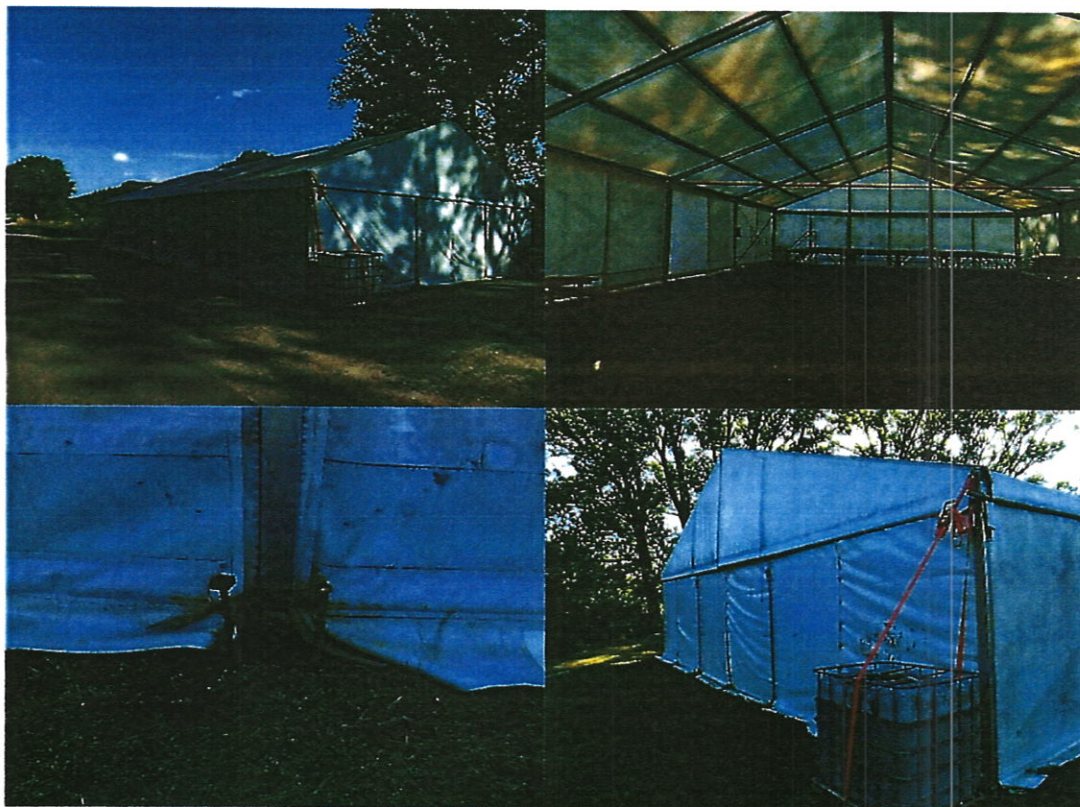
Keller Vendel  
polgármester

Az előterjesztés törvényes!  
Dr. Varga András aljegyző nevében és megbízásából

Tabi Tímea kirendeltség vezető



## Rendezvénysátor forgalmi érték meghatározása



Készítette:  
Tóth Roland  
okl. ingatlanmenedzser  
*ingatlanvagyon értékelő*  
Veszprém Iy./635.  
MAISZ 1359/2022.  
EUFIM 2023/281

**Veszprém**  
**2025. július 14.**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY  
AZ ÉRTÉKELT VAGYONELEM MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Vagyonelem megnevezése: Rendezvénysátor

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Aszófő község Önkormányzata  
1/3

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

**A VAGYONELEM FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 292 m<sup>2</sup>

darabszáma: 1 db

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.06.30. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)

Megrendelő megnevezése: Aszófő Község Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

Rendezvénysátor forgalmi értéke:

7 100 000,- Ft

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú vagyonelemre vonatkozik, **az ÁFA-t nem tartalmazza**

Veszprém, 2025.07.14.

Készítette:



**Tóth Roland E V**

Ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz. 1040122830526756-43541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém IV/635. Európai Felsőszintű

Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM)

2023/648

**Tartalomjegyzék**

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>        | <b>4</b> |
| <b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>                         | <b>4</b> |
| Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....                    | 4        |
| Költség-megközelítés .....                                             | 4        |
| Hozam alapú megközelítés .....                                         | 5        |
| <b>3. Az értékelés alkalmazott módszere .....</b>                      | <b>5</b> |
| Költségalapú módszer.....                                              | 5        |
| Piaci összehasonlítással történő érték meghatározás .....              | 6        |
| <b>4. Végso piaci forgalmi érték, az értékelés összefoglalása.....</b> | <b>7</b> |
| <b>5. Értékbecslői nyilatkozat .....</b>                               | <b>7</b> |

*Az értékelés 9 számozott oldalt tartalmaz.*

*Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.*

Mellékletek:

- Fényképek

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Aszófő Község Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) egy 292 m<sup>2</sup> alapterületű rendezvénysátor Az ingatlanértékelés célja a vagyonelem forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **Az értékelés készítésére vonatkozó információk**

Az értékelést a Megbízó igényének megfelelően, az EVS (European Valuation Standards, Európai Értékelési Szabványok) üzemi berendezések és gépek értékelésére vonatkozó útmutatásai és ajánlásai figyelembevételével végeztem el.

### **Szakértői módszerek**

Az értékelési munkám során a vonatkozó hazai és nemzetközi gyakorlatnak megfelelő, az EVS, (European Valuation Standards) tárgyi eszközök értékelésére vonatkozó ajánlásai, és útmutatásai szerinti eljárásokat alkalmaztam. A különféle eszközök, technológiai berendezések értéke céljának megfelelően várhatóan „folyamatos használatra” határozhatók meg. Az értékelés gyakorlatában az alábbi módszerek alkalmazása lehetséges:

- értékcsökkentett pótlási érték (költség módszer) meghatározása gépenként;
- piaci érték meghatározása összehasonlító módszerrel eszközönként;
- hozam alapú érték meghatározása a jövedelem direkt tőkésítésével, az egyes berendezésekre értékarányos felosztással.

### **Költség-megközelítés**

A költség-megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. E módszer alkalmazásánál összegyűjtjük a vagyontárgyakra jellemző tényeket, a piacon kutatásokat végzünk, a beszerezhetőség és az árfekvés tekintetében. Az összegyűjtött adatok alapján állapítjuk meg a vagyontárgy újraelőállítási, vagy újra beszerzési költségét, melyből levonjuk a halmozott értékcsökkenést, amely a fellépő fizikai kopást, a funkcionális és gazdasági elavulást tartalmazza.

### **Piaci összehasonlító megközelítés**

A piaci összehasonlításra alapuló érték megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló eszközök piacának elemzése és a vizsgált vagyontárggyal történő összehasonlítás eredményéből

---

*Szakértő cég neve*

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

alakítható ki a piaci érték az összes körülmény mérlegelésével. Olyan eszközöket, gépeket és berendezéseket, amelyeknek ismert használtpiaca van (pl. gépjárművek, szerszámgépek, széles körben használt nyomdaipari gépek, stb.), a piac-megközelítéssel értékelhetjük.

A módszer alkalmazása során vizsgálni kell a használt eszközök piacát, ki kell alakítani az összehasonlításra alkalmas vagyoni eszközök halmazát. A piaci megközelítéshez szükséges adatokat eszköz/használtgép katalógusokból, nyomtatott és internetes hirdetésekben, aukciókon gyűjtött információkból lehet kigyűjteni. Az értékelő az értékelt eszköz és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembevételével becsüli meg és kiigazításokat végez az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az eszközök fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; gazdasági, környezeti tényezők, valamint pénzügyi feltételek.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, kijelölhetünk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi piac működik, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon.

#### **Hozam alapú megközelítés**

A jövedelem alapú megközelítés hozamtermelő vagyontárgyak értékelésére alkalmas. A vagyontárgy által megtermelt bevételek tőkésítésével lehet meghatározni az ún. hozam-értéket. Segédeszközök, berendezések, építmények és azok tartozékai esetében ezt a módszert csak kivételes esetben alkalmazható.

### **3. Az értékelés alkalmazott módszere**

#### **Költségalapú módszer**

Jól közelíti a használt eszközök piaci értékét a költség módszer akkor, ha az avultsági korrekciós tényezőket helyesen alkalmazzuk. A számítás során az értékelthez hasonló paraméterű eszközök jelenkori beszerzési árából indulhatunk ki. Ez az ún. pótlási érték. A pótlási értéket azonos, vagy hasonló új eszköz jelenlegi beszerzési ára, ajánlati ár, vagy az eredeti beszerzési ár és az import gépbeszerzés inflációs tényezője alapján határozhatjuk meg. Amennyiben az eszközt már nem gyártják, használtan vásárolt vagy egyedi gyártású eszközt értékelünk, kiindulási adat az eszköz beszerzési korai nyilvántartási értéke (bruttó érték), amelyet inflációs láncindexszel korrigálva jelenkori beszerzési értékeket kaptunk.

Jelen esetben a pótlási érték meghatározása lehet a kiindulási alap, mivel az értékelt vagyonelemhez hasonló rendezvénysátorra vonatkozó új kínálat árak elérhetőek a piacon.

Hasonló műszaki paraméterekkel rendelkező rendezvénysátor fajlagos négyzetméter ára a Graboplan Kft ajánlata alapján: 48 450 Ft/m<sup>2</sup>

**Az értékelt ingóság alapterület alapján kalkulált értéke:**

$$292 \text{ m}^2 * 48 450,- \text{ Ft} = 14 264 200,- \text{ Ft}$$

Alkalmazott korrekciók:

Fizikai avultság: - 50 %

Funkcionális avultság: - 40 %

Használhatóság: - 20 %

**Rendezvénysátor forgalmi értéke: 3 423 408,- Ft , kerekítve: 3 400 000,- Ft**

**Padozat értékének meghatározása:**

290 m<sup>2</sup> alapterület.

Szerelhető padozat négyzetméter ára 63 000,- Ft

$$290 \text{ m}^2 * 63 000,- \text{ Ft/m}^2 = 18 270 000,- \text{ Ft}$$

Alkalmazott korrekciók:

Fizikai avultság: - 50 %

Funkcionális avultság - 50 %

Használhatóság: - 20 %

**Padozat forgalmi értéke: 3 654 000,- kerekítve: 3 700 000,- Ft**

**Piaci összehasonlítással történő értékmeghatározás**

A számítás alapgondolata az, hogy az eszközök értékmeghatározását piaci úton modellezzük. Általános esetben az eszközök szabad piaci forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kapott érték fejezi ki. Az összehasonlításhoz felhasznált piaci adatokat mellékeljük.

Piaci összehasonlító adatokat nem alkalmaztam mivel összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre.

#### 4. Végső piaci forgalmi érték, az értékelés összefoglalása

A módszertani fejezetben ismertetett elvek szerint elvégeztem a vagyontárgy értékelését. A vagyonerőtelékelés szabályai szerint a számításokat lehetőség szerint többféle módszerrel kell elvégezni, ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Jelen esetben a vagyonelem értékének meghatározásakor a piaci összehasonlítás módszerének elvégzésére volt lehetőség.

##### Végső Érték:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Rendezvénysátor 12 * 20 méter | 7 100 000,- Ft |
|-------------------------------|----------------|

#### 5. Értékbecslői nyilatkozat

- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával végeztem. Az értékelési tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm. Felelősséget válllok a hivatalos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért és igyekezetért.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi, anyagvizsgálati, vagy diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi.
- A rendelkezésre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, Az értékelés alapja az általa nyújtott információk és a törvényesen beszerezhető nyilvános adatok. Az értékelés során az adatszolgáltatás hitelességét nem vizsgáltam.
- A szakvélemény a tárgyi eszközök tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás - melyek az eszközök értékét befolyásolják, felelősséget nem válllok.

- o Minden olyan tényből, adatból - mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak - folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.
- o Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték, csakis a valós vevő és eladó közötti alku során alakulhat ki!
- o A szakvélemény - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- o Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

**Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú vagyonelemre vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.**

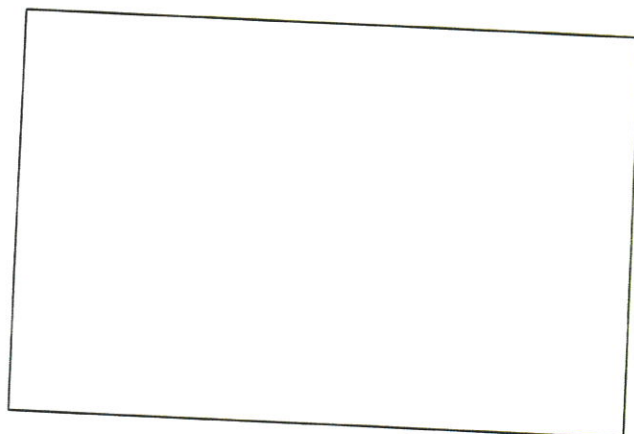
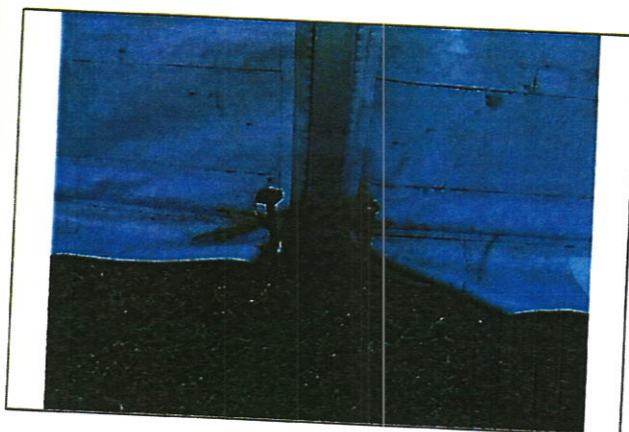
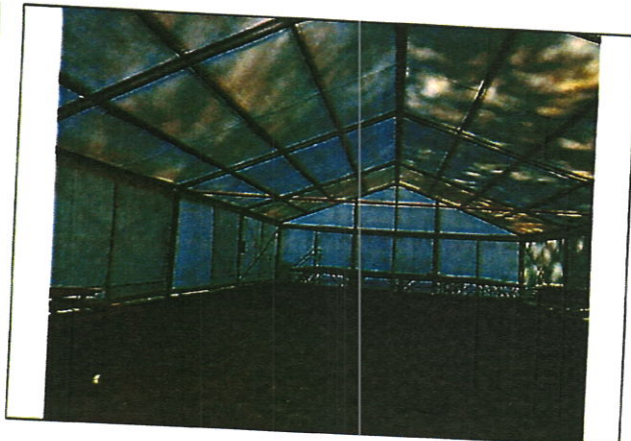
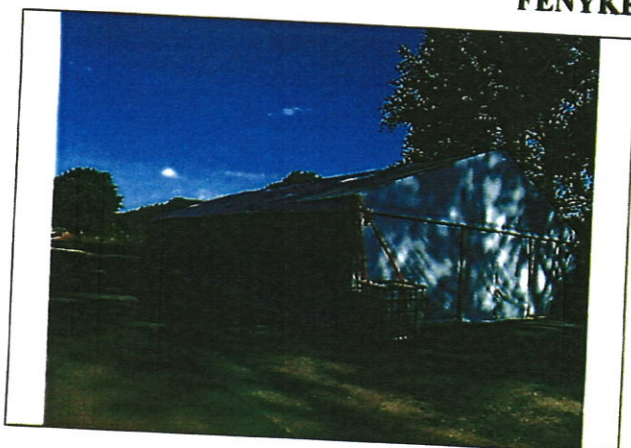
Veszprém, 2025. július 14.



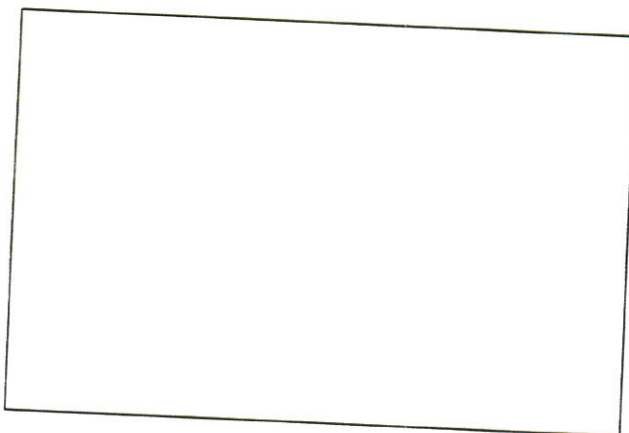
**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 68133723-1-39  
Banksz. 1040122856526756-83541003

**Tóth Roland**  
okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/281)

FÉNYKÉPEK



homlokzat



homlokzat, udvar

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com