



Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/263- 13/2026.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: dr. Könczöl Gábor jegyző, Székely László települési főmérnök

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. augusztus 13-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Gyári utcai telkek értékesítésre való ismételt meghirdetése

A rendkívüli ülésen történő tárgyalás indoka: a Képviselő-testület nyáron ülésezési szünetet tart, az építési telek ingatlanok mielőbbi meghirdetése szükséges annak érdekében, hogy a telek értékesítésből bevétel realizálódhasson az önkormányzat költségvetésébe.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyári utcai építési telek ingatlanok értékesítését a Képviselő-testület 2025. évtől kezdődően folyamatosan meghirdette.

Több pályázati forduló eredményekképpen értékesítésre került a Gyári utca 805/28 hrsz-ú (172/2025. (08.27.) képviselő-testületi határozat) ingatlan.

A tavalyi évben értékesítésre meghirdetett, de még meglévő Gyári utca 805/29-33 telkek nyilvános versenytárgyalás keretében való értékesítésre való meghirdetésére került sor a 32/2006. (02.19.) képviselő-testületi határozattal. A benyújtási határidő 2026. április 30-a volt. Több ingatlanközvetítőnek adott az Önkormányzat megbízást. Ajánlat nem érkezett.

Javaslom, hogy az 5 db építési telek ingatlan egyben való eladását újra hirdessük meg nyilvános versenytárgyalás keretében, melyre az **I. melléklet** szerinti pályázati felhívást terjesztem elő jóváhagyásra.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslések érvényessége időközben május 10-én lejártak, az önkormányzat elkészítette az ingatlanok forgalmi értékbecslésének aktualizálását.

Az ingatlanforgalmi értékbecslések az előterjesztés II. mellékletét képezik.

Az értékesítésre az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelet (ÖR) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az ÖR 3. melléklete szerint az ingatlanok az önkormányzat forgalomképes vagyonát képezik.

Az ÖR 12. § (1) bekezdésnek a) pontja szerint csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet értékesíteni törvényben meghatározott forgalmi értékhatárt meghaladó ingatlant. Az értékesítésre kijelölt mindegyik ingatlan értéke meghaladja a törvényben meghatározott értéket, mely Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5.§ (2) bekezdésének b) pontja szerint 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. Mivel az ingatlanok egyben történő értékesítésére teszek javaslatot, az értékhatár így eléri az ÖR 13.§ (3) bekezdésének b) pontjában foglalt 75,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért a

pályáztatást is ennek figyelembevételével szükséges lefolytatni.

A nyilvános versenyeztetésre irányuló pályázati eljárás szabályai az ÖR 13.§-a szerint:

„(2) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontot megelőzően legalább 15 nappal az önkormányzat honlapján közzé kell tenni és ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján.

(3) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást

b) értékesítés esetén 75,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett országos jelentőségű lapban is meg kell jelentetni.

(4) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati eljárásban azon természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt, akiknek:

a) nincs az önkormányzat felé adó- és egyéb (pl. bérleti díj, közterület-használati díj) tartozásuk, és az erről szóló igazolásukat a versenytárgyalás megkezdésekor bemutatják, igazolják, valamint

b) ha a versenytárgyalási felhívásban ez feltételként szerepelt, a versenytárgyalási biztosítékot legkésőbb a versenytárgyalás megkezdéséig a felhívásban megjelölt módon megfizetik, és ezt a versenytárgyalás megkezdésekor igazolják.

(5) A versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell:

a) a versenytárgyalás tárgyának pontos megjelölését,

b) a versenytárgyalás helyét és idejét,

c) az esetleges versenytárgyalási dokumentáció beszerzésének feltételeit,

d) tájékoztatást arról, hogy csak az vehet részt a versenytárgyaláson, aki a (3) bekezdésben leírt feltételeknek megfelel,

e) az ajánlat (versenytárgyaláson való részvételre jelentkezés) benyújtásának módjára vonatkozó szabályokat, így különösen azt, hogy azt írásban, hány példányban kell benyújtania,

f) az ajánlat benyújtásának helyét és idejét,

g) tájékoztatást a csatolandó mellékletekről, igazolásokról (így különösen arról, hogy az ajánlatadónak az önkormányzat felé adó- és egyéb – pl. bérleti díj, közterület-használati díj – tartozása nincs, illetve, ha a pályázatban versenytárgyalási biztosíték fizetését feltételül szabták, annak megfizetéséről szóló igazolást,

h) a versenyeztetés szempontjait, szabályait (a kizárólag a magasabb összegű ellenszolgáltatás szempontjának alkalmazása esetén a licitküszöb mértékét)

i) a versenytárgyalás nyertesére vonatkozó ajánlati kötöttség határidejét,

j) tájékoztatást arról, hogy amennyiben csak egy érvényes ajánlat érkezik, úgy vagy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.

(6) A versenytárgyalás lebonyolítását végző személyt a tulajdonosi jogkör gyakorlója jelöli ki. A versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonható, a visszavonást a meghirdetéssel azonos módon kell közzétenni.

(7) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, és annak másolatát a versenytárgyalás valamennyi résztvevőjének át kell adni”.

A fenti rendelkezések alapján az értékesítésre irányuló nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom lefolytatni:

- a) A pályázat benyújtására olyan határidőt kell megállapítani, hogy a pályázónak kellő ideje legyen pályázata benyújtására. Tekintettel arra, hogy a pályázónak látványtervet is be kell nyújtani, javaslom, hogy az előírt 15 napos benyújtási határidőnél hosszabb, 30 napos határidőt állapítsunk meg. Amennyiben augusztus 19-ig ki lehet írni a pályázatot (országos napilapban való megjelenés), úgy a benyújtási határideje 2026. szeptember 18. (péntek) 10.00 óra lehet (a pályázatoknak eddig kell beérkeznie). Nyomtatott

országos napilapban való megjelenésre a Blikk újságban mutatkozik lehetőség.

- b) A 805/29, 805/30, 805/31, 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok értékesítése egyben történik, részajánlattétel nem lehetséges. A nyilvános versenytárgyalás keretében tehát csak az 5 db ingatlanra egyben lehet érvényesen pályázatot benyújtani.
- c) A telkek egyben történő értékesítése miatt javaslom, hogy a pályázati felhívásnak legyen melléklete olyan szakmai feltételrendszer meghatározása, mely az elvárt építési feltételeket tartalmazza: telkenként hány rendeltetési egység, és milyen rendeltetéssel, hány szinttel épülhessen, milyen településképi követelmények az elvártak, hány darab telken belüli parkolóhely kialakítása az elvárt. Milyen telekalakítás lehetséges az 5 ingatlan vonatkozásában. A pályázathoz az elvárt építési feltételeknek való megfelelést igazoló, és azt bemutató látványtervet kelljen csatolni. Javaslom, hogy a szakmai feltételrendszer a helyi építési szabályzatról és a településképi védelmről szóló önkormányzati rendelethez képest szigorúbb feltételeket fogalmazzon meg. A javasolt elvárt építési feltételeket a pályázati felhívás **I/2. melléklete** tartalmazza. Amennyiben a pályázó nem az elvárt építési feltételeknek megfelelő látványtervet nyújt be, úgy pályázatát a képviselő-testület érvénytelennek nyilváníthatja. A látványterv minimumkövetelményeit is a pályázati felhívás **I/2. melléklete** tartalmazza.
- d) A 805/29, 805/30, 805/31, 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok felett 22 kV-os légvezeték halad át, mely befolyásolja a telkek használhatóságát.



Az önkormányzat vállalja, hogy saját költségére a légvezetékot kiváltja és azt a telkek előtti közút alá helyezteti el. Az erre vonatkozó tervezési munkát az önkormányzat már megrendelte, a tényleges kivitelezés befejezési idejére azonban az önkormányzat kötelezettséget nem vállal.

- e) A 805/29, 805/30, 805/31, 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok minimális vételára a forgalmi értékbecslésben meghatározott minimális vételár legyen, azaz nettó 166 397 638 + áfa, azaz bruttó 211 325 000,-Ft.
- Az általános forgalmi adóról szóló törvény 86.§ (1) k. pontja alapján mentes a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek értékesítése. Eszerint az önkormányzatot a tárgyévi ingatlanértékesítés esetén áfa fizetési kötelezettség akkor terheli, ha az értékesíteni kívánt ingatlan építési teleknek minősül. Az ingatlanok építési teleknek minősülnek, mert megfelelnek a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontjában foglalt feltételeknek:
- „27. építési telek: az a telek, amely,
- a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
 - b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
 - c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme

nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.”

Az értékesítés során tehát építési telkek kerülnek értékesítésre, a vételárat tehát áfa terheli.

Erre az értékbecslési szakvélemény áfa nyilatkozata is felhívja a figyelmet.

- f) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján kell közzé tenni, ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján, meg kell jeleníteni országos napilapban is.
- g) A jelentkezőnek 20 000 000,-Ft, azaz húszmillió forint ajánlattételi biztosítékot/bánatpénzt kelljen megfizetnie az önkormányzat részére a jelentkezés határidejéig, melynek igazolását a jelentkezéséhez mellékelni kell.
Az ajánlattételi biztosíték visszajár abban az esetben, ha
- az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
 - az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt,
 - a versenytárgyalásra érvényesen jelentkező ajánlatadó a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételárat,
 - ajánlata egyéb okból érvénytelen
- h) Amennyiben a felhívásra legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást kell tartani, az alábbi feltételekkel:
- A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke bruttó 2 500 000,-Ft, azaz nettó 1 968 504,-Ft+áfa,
 - A versenytárgyalás lefolytatására a jegyzőt javaslom kijelölni,
 - A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja.
- Amennyiben az ajánlattételi biztosíték visszajár, azt a Kiíró kamatmentesen utalja vissza a pályázó részére.
- Amennyiben a Képviselő-testület döntést hoz arról, hogy a pályázati eljárás eredményes, és megnevezi a pályázat nyertes ajánlattevőjét, az erről szóló Képviselő-testületi határozat keltét követően:
- a pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett 20 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték a továbbiakban a pályázati felhívás szerint az adásvételi szerződés érvényes létrejöttéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213.§ (2) bekezdése szerint bánatpénznek minősül,
 - a pályázaton részt vevő nem nyertes ajánlattevő részére az általa megfizetett ajánlati biztosíték összege 8 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül, amennyiben erre addig még nem került sor.
- A pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett bánatpénz nem jár vissza részére, ha az adásvételi szerződést nem köti meg az önkormányzattal.
- i) Amennyiben a felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.
- j) Az önkormányzat döntését a magasabb összegű ellenszolgáltatást (vételárat) ajánló javára a versenytárgyalást soron követő Képviselő-testületi ülésen hozza meg.
- k) Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a pályázati eljárást kiíró önkormányzat ügyvédje készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba

történő bejegyzés érdekében.

l) A kötendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére és a szerződés teljesítésére vonatkozóan a szerződés tartalmát képezik az alábbiak is:

la) az adásvételi szerződés kötésével egyidejűleg a vevő által a pályázati eljárás során megfizetett ajánlattételi biztosíték összege a továbbiakban az adásvételi szerződést megerősítő, és a teljesítést biztosító foglalónak minősül: a foglaló összege bruttó 20 000 000,-Ft, azaz nettó 15 748 032,-Ft + 27 % áfa összeg.

lb) az eladó a tulajdonjogát fenntartja a vételár teljes kiegyenlítéséig, a vételár foglaló összegén felüli részének kiegyenlítése legkésőbb 2027. december 15-ig esedékes, de vevő a vételár fennmaradó összegének megfizetésére részteljesítésre jogosult az lc) és ld) pontokban foglaltak szerint,

lc) amennyiben vevő az adásvétel tárgyát képező bármelyik telek vételárát kiegyenlíti az eladó részére, úgy az adott építési telek vonatkozásban a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül, ennek érdekében szerződő felek az adásvételi szerződésben rögzítik az egyes telkekre eső foglaló és a vételár kialakult összegét, a vételár minimális összege és a foglaló összege:

- Gyári utcai 805/29 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/30 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/31 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft azaz bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint, foglaló összege: nettó 3 073 131,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 3 902 876,- Ft,

- Gyári utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft azaz bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint, foglaló összege: nettó 3 073 131,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 3 902 876,- Ft,

ld) amennyiben vevő tulajdonjoga valamelyik építési telek vonatkozásban bejegyzésre kerül, de vevő az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy ezt a tényt a felek az adásvételi szerződés részbeni megghiúsulásának tekintik, és amennyiben a vevő a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél, úgy az adott (megghiúsulással érintett) telkekre eső foglaló összegét elveszti, az építkezéssel érintett telek tulajdonjogának megtartása mellett, a többi építési telek önkormányzati tulajdonban maradásával,

le) a vevő az adásvételi szerződés aláírását követően jogosulttá válik arra, hogy az elvárt építési feltételeknek megfelelően saját költségére és kockázatára telket alakítson azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint,

úgy az eredeti állapotot saját költségére köteles helyreállítani (végrehajtott telekalakítást az eredeti állapotba köteles visszaállítani),

lf) épület létesítésére vonatkozó kivitelezési munkát a vevő kizárólag az adott építési telek tulajdonjogának bejegyzését követően eszközölhet, azonban az adásvételi szerződés aláírását követően épület létesítését terveztetheti, arra építési engedélyt szerezhet be saját költségére és kockázatára, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy a terveket és engedélyeket teljes felhasználási jogosultsággal jogutódlással térítésmentesen köteles átadni az önkormányzat részére,

lg) amennyiben vevő az mc) és md) pont hatálya alá nem tartozó bármilyen egyéb értéknövelő munkát végez saját költségére és kockázatára az adásvétel tárgyán (pl.: földmérővel kitűzeti az ingatlanok határvonalait, villany, vagy egyéb közmű bekötést végez a telekre stb.), és az adásvételi szerződés nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy az értéknövelő munkát térítésmentesen, kártérítés nélkül köteles átadni az önkormányzat részére.

lh) vevő tudomásul veszik azt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok felett 22 kV-os légvezeték halad át, mely befolyásolja a telkek használhatóságát, eladó vállalja, hogy saját költségére a légvezetékot kiváltja és azt a telkek előtti közút alá helyezetteti el; az erre vonatkozó tervezési munkát eladó már megrendelte, a tényleges kivitelezés idejére azonban az eladó felelősséget nem vállal,

li) az adásvételi szerződés mellékletét képezi külön csatolás nélkül is az eladó pályázati felhívása, vevő pályázata.

m) Önkormányzat fenntartja a jogot magának arra, hogy a pályázati eljárást indokolás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa.

n) A pályázati felhívásnak megfelelően kidolgozott adásvételi szerződés tervezete a **pályázati felhívás I/8. mellékletét** képezi.

Az előzőek alapján elkészült a pályázati felhívás tervezete, mely alapján az alábbi határozati javaslatot teszem Tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Határozati javaslat:

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (08. 13.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ingatlanok értékesítését határozza el az alábbiak szerint:

1) Nyilvános versenytárgyalás keretében egyben való értékesítésre meghirdeti az alábbi forgalomképes építési telkek ingatlanjait:

a) Gyári utca 805/33 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft,

b) Gyári utca 805/32 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft,

c) Gyári utca 805/31 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft,

d) Gyári utca 805/30 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft

e) Gyári utca 805/29 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft,

azaz összesen nettó 166 397 638 + áfa, azaz bruttó 211 325 000,-Ft minimális vételáron.

A pályáztatás az ingatlanok egyben való értékesítésére vonatkozik, részajánlattétel nem lehetséges.

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó melléklet szerinti pályázati felhívás megjelentetésével, megbízza a jegyzőt a versenytárgyalás lefolytatásával.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester, dr. Könczöl Gábor jegyző

Határidő: a pályázati felhívás megjelentetésére: 2026. augusztus 19.

Mellékletek:

I. melléklet: Pályázati felhívás, annak mellékletei:

1. melléklet: ... /2026. (08.13.) képviselő-testületi határozat
2. melléklet: az építési telkek jellemzői, elvárt építési feltételek
3. melléklet: tulajdoni lapok
4. melléklet: fényképek
5. melléklet: átláthatósági nyilatkozat
6. melléklet: nyilatkozat köztartozásmentességről
7. melléklet: ajánlattevői nyilatkozat
8. melléklet: adásvételi szerződés

II. melléklet 5 db forgalmi értékbecslés

Balatonfüzfő, 2026. augusztus 7.



Szanyi Szilvia
polgármester





Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

KRID azonosító: 155289379

Ügyirat szám: bal/263- /2026.

Tárgy: Balatonfűzfő 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 805/33 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése

Ügyintéző: dr. Könczöl Gábor jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

építési telkek nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítésére

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **/2026. (08.13.)** képviselő-testületi határozatával **(1. melléklet)** döntést hozott arról, hogy a nyilvános versenytárgyalás keretében egyben való értékesítésre meghirdeti az alábbi forgalomképes építési telek ingatlanjait:

- a) Gyári utcai 805/29 hrsz-ú ingatlan,
- b) Gyári utcai 805/30 hrsz-ú ingatlan,
- c) Gyári utcai 805/31 hrsz-ú ingatlan,
- d) Gyári utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan,
- e) Gyári utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan,

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (továbbiakban: Kiíró) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (Mötv), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban Nvtv.) és a Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete (ÖR) alapján, a Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **/2026. (08.13.)** képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint nyílt pályázati eljárást (továbbiakban: eljárást) indít. A nyilvánosan közzétett felhíváshoz kapcsolódóan a Kiíró a jelen részletes tájékoztatóban határozza meg a pályázati feltételeket.

1. Pályázati Felhívás Kiírójának megnevezése, székhelye:

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhely: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

Államháztartási egyedi azonosító: 743792,

Adószám: 15734219-2-19,

képviseli: Szanyi Szilvia polgármester

Kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Szanyi Szilvia polgármester

telefon: 88/596-920

mobil: 20/322-0429

e-mail cím: polgarmester@balatonfuzfo.hu

2. A pályázat célja:

Adásvételi szerződés keretében, versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot

tevő részére építési telkek értékesítése.

Érvényesen az 5 db építési telek ingatlanra lehet ajánlatot tenni. A pályáztatás az ingatlanok egyben való értékesítésére vonatkozik, részajánlattétel (egy építési telekre vonatkozóan) nem lehetséges.

3. Az értékesítésre kijelölt építési telkek:

a) Gyári utca 805/29 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 18., vezetékjog terheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1080 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, a telek hátsó traktusában a zöldterület elburjázott, beépítetlen fejlesztési terület, határoló út burkolta makadám.

b) Gyári utca 805/30 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 20., vezetékjog terheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1080 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, a telek hátsó traktusában a zöldterület elburjázott, beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

c) Gyári utca 805/31 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 22., vezetékjog terheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1080 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten elburjázott beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

d) Gyári utca 805/32 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 24., vezetékjog terheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1037 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten elburjázott beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

e) Gyári utca 805/33 hrsz-ú ingatlan:

címe: 8175 Balatonfüzfő, Gyári utca 26., vezetékjog terheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére, beépítetlen, belterületen, településszélen elhelyezkedő téglalap alakú, átlagos nagyságú (1037 m²) területű, enyhén lejtős domborzatú, cserjeszinten elburjázott beépítetlen fejlesztési terület, részben panorámás, határoló út burkolta makadám.

Az a), b), c), d) és e) pontban felsorolt telkek egymás mellett helyezkednek el.

A 805/29, 805/30, 805/31, 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok pályázati felhívásban rögzített minimális vételára nettó 166 397 638 + áfa, azaz bruttó 211 325 000,-Ft.

Az egyes építési telkekre eső vételár minimális összege és a foglaló összege:

- Gyári utcai 805/29 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/30 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz

bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/31 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft azaz bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint, foglaló összege: nettó 3 073 131,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 3 902 876,- Ft,

- Gyári utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft azaz bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint, foglaló összege: nettó 3 073 131,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 3 902 876,- Ft.

A vételár és foglaló megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket a 8. melléklet szerinti adásvételi szerződés tartalmazza.

Az építési telkek elhelyezkedését, településrendezési tervben szereplő övezeti elhelyezkedését, besorolását Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete tartalmazza (elektronikus elérhetőségei: <https://or.njt.hu/eli/734213/t/2017/18/2025-12-19> vagy <https://balatonfuzfo.hu/?oldal=805&menu=1061>).

A 805/29, 805/30, 805/31, 805/32 és 805/33 hrsz-ú ingatlanok felett 22 kV-os légvezeték halad át, mely befolyásolja a telkek használhatóságát.

Ezzel kapcsolatos adatokat, az építési telkek közművesítettségére vonatkozó információkat a 2. melléklet tartalmazza.



Az önkormányzat vállalja, hogy saját költségére a légvezetékot kiváltja és azt a telkek előtti közút alá helyezetteti el. Az erre vonatkozó tervezési munkát az önkormányzat már megrendelte, a tényleges kivitelezés idejére azonban az önkormányzat felelősséget nem vállal.

Kiíró előírja, hogy telkenként hány rendeltetési egység, és milyen rendeltetéssel, hány szinttel épülhessen, milyen településképi követelmények az elvártak, hány darab telken belüli parkolóhely kialakítása az elvárt. Milyen telekalakítás lehetséges az 5 ingatlan vonatkozásában. A pályázathoz az elvárt építési feltételeknek való megfelelést igazoló, és azt bemutató látványtervet kell csatolni. kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a szakmai feltételrendszer a helyi építési szabályzatról és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletekben meghatározottakhoz képest szigorúbb feltételeket fogalmaz. Az elvárt építési feltételeket a 2. melléklet tartalmazza. Amennyiben a pályázó nem az elvárt építési feltételeknek megfelelő látványtervet nyújt be, úgy pályázatát a képviselő-testület érvénytelennek nyilváníthatja. A látványterv minimumkövetelményeit is a 2. melléklet tartalmazza.

A 8. melléklet szerinti adásvételi szerződés tartalmazza a szerződés teljesítésével, a telkeken bármilyen értéknövelő munka végzésével, a telkek földmérő általi kitűzésével, telekalakítással közműbekötéssel, építési engedély beszerzésével, építkezés megkezdésével kapcsolatos rendelkezéseket, feltételeket.

A kötendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére és a szerződés teljesítésére vonatkozóan a szerződés tartalmát képezik az alábbiak is:

a) az adásvételi szerződés kötésével egyidejűleg a vevő által a pályázati eljárás során megfizetett ajánlattételi biztosíték összege a továbbiakban az adásvételi szerződést megerősítő, és a teljesítést biztosító foglalónak minősül: a foglaló összege bruttó 20 000 000,-Ft, azaz nettó 15 748 032,-Ft + 27 % áfa összeg.

b) az eladó a tulajdonjogát fenntartja a vételár teljes kiegyenlítéséig, a vételár foglaló összegén felüli részének kiegyenlítése legkésőbb 2027. december 15-ig esedékes, de vevő a vételár fennmaradó összegének megfizetésére részteljesítésre jogosult az c) és d) pontokban foglaltak szerint,

c) amennyiben vevő az adásvétel tárgyát képező bármelyik telek vételárát kiegyenlíti az eladó részére, úgy az adott építési telek vonatkozásban a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül, ennek érdekében szerződő felek az adásvételi szerződésben rögzítik az egyes telkekre eső foglaló és a vételár kialakult összegét, a vételár minimális összege és a foglaló összege:

- Gyári utcai 805/29 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/30 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/31 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 33 818 110,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 42 949 000,-Ft, azaz bruttó negyvenkettőmillió-kilencszáznegyvenkilencezer forint, foglaló összege: 3 200 590,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 4 064 749,- Ft,

- Gyári utcai 805/32 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft azaz bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint, foglaló összege: nettó 3 073 131,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 3 902 876,- Ft,

- Gyári utcai 805/33 hrsz-ú ingatlan minimális vételára: nettó 32 471 654,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 41 239 000,-Ft azaz bruttó negyvenegymillió-kettőszázharminckilencezer forint, foglaló összege: nettó 3 073 131,- Ft + 27 % áfa, azaz bruttó 3 902 876,- Ft,

d) amennyiben vevő tulajdonjoga valamelyik építési telek vonatkozásban bejegyzésre kerül, de vevő az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy ezt a tény a felek az adásvételi szerződés részbeni meghiúsulásának tekintik, és amennyiben a vevő a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél, úgy az adott (meghiúsulással érintett) telkekre eső foglaló összegét elveszti, az építkezéssel érintett telek tulajdonjogának megtartása mellett, a többi építési telek önkormányzati tulajdonban maradásával,

e) a vevő az adásvételi szerződés aláírását követően jogosulttá válik arra, hogy az elvárt építési feltételeknek megfelelően saját költségére és kockázatára telket alakítson azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy az eredeti állapotot saját költségére köteles helyreállítani (végrehajtott telekalakítást az eredeti állapotba köteles visszaállítani),

f) épület létesítésére vonatkozó kivitelezési munkát a vevő kizárólag az adott építési telek tulajdonjogának bejegyzését követően eszközölhet, azonban az adásvételi szerződés aláírását követően épület létesítését terveztetetheti, arra építési engedélyt szerezhet be saját költségére és kockázatára, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy a tervek és engedélyeket teljes felhasználási jogosultsággal jogutódlással térítésmentesen köteles átadni az önkormányzat részére,

g) amennyiben vevő az mc) és md) pont hatálya alá nem tartozó bármilyen egyéb értéknövelő munkát végez saját költségére és kockázatára az adásvétel tárgyán (pl.: földmérővel kitűzeti az ingatlanok határvonalait, villany, vagy egyéb közmű bekötést végez a telekre stb.), és az adásvételi szerződés nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy az értéknövelő munkát térítésmentesen, kártérítés nélkül köteles átadni az önkormányzat részére.

h) vevő tudomásul veszik azt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok felett 22 kV-os légvezeték halad át, mely befolyásolja a telkek használhatóságát, eladó vállalja, hogy saját költségére a légvezetékot kiváltja és azt a telkek előtti közút alá helyezetteti el; az erre vonatkozó tervezési munkát eladó már megrendelte, a tényleges kivitelezés idejére azonban az eladó felelősséget nem vállal,

i) az adásvételi szerződés mellékletét képezi külön csatolás nélkül is az eladó pályázati felhívása, vevő pályázata.

Az értékesítésre kijelölt építési telkek tulajdoni lapjai a pályázati felhívás **3. mellékletét** képezik.

Az értékesítésre kijelölt telkekről készült képek a pályázati felhívás **4. mellékletét** képezik.

4. Pályázók köre:

Ajánlattevő cselekvőképes természetes személy, vagy olyan jogi személy, egyéb szervezet lehet, mely az Nvtv. rendelkezései alapján átlátható szervezetnek minősül, és erről az **5. melléklet** szerint nyilatkozatot tesz, feltéve, ha

a) *nincs az önkormányzat felé adó- és egyéb (pl. bérleti díj, közterület-használati díj) tartozása, és az erről szóló nyilatkozatot (mely a pályázati felhívás **6. melléklete**) a pályázatával egyidejűleg benyújtja.*

b) *az alábbi ajánlattételi biztosítékot a pályázati felhívásban megjelölt módon megfizeti és a pályázatának benyújtásával egyidejűleg igazolja azt:*

A pályázónak 20 000 000,-Ft, azaz húszmillió forint ajánlattételi biztosítékot/bánatpénzt kell átutalással megfizetnie a Kiíró önkormányzat 12082001- 00160532 - 00100002 számú számlájára, és a megfizetés igazolását a pályázatához mellékelnie kell.

Az ajánlattételi biztosíték visszajár abban az esetben, ha

- az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
- az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt,
- a versenytárgyalásra érvényesen jelentkező ajánlatadó a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételárat,
- ajánlata egyéb okból érvénytelen

Amennyiben az ajánlattételi biztosíték visszajár, azt a Kiíró kamatmentesen utalja vissza a pályázó részére.

5. A pályázat bírálati szempontja, módszere:

Az ÖR 12. § (1) bekezdésnek a) pontja szerint versenyeztetési eljárás keretében, a legmagasabb vételárat megajánló, érvényes ajánlatot tevő pályázó lesz a pályázati eljárás nyertese.

A versenyeztetés feltételei:

Amennyiben a pályázati felhívásra egy meghirdetett telek vonatkozásban legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást tart a Kiíró önkormányzat az alábbi feltételekkel:

- A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke bruttó bruttó 2 500 000,-Ft, azaz nettó 1 968 504,-Ft + áfa,
- A versenytárgyalást a Kiíró önkormányzat részéről dr. Könczöl Gábor jegyző folytatja le,
- A versenytárgyalás helye a Kiíró önkormányzat székhelye, idejéről az érvényes pályázatot benyújtók a pályázatukban megadott *email címen* kerülnek értesítésre.

A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja, a versenytárgyalás eredménye alapján a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a versenytárgyalást soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, döntéséről tájékoztatja a versenytárgyaláson részt vevő ajánlattevőket.

Minden érvényes pályázatot benyújtó részt vesz a nyilvános versenytárgyaláson.

Az a pályázó, aki érvényes ajánlatot tesz az eljárás során, de a meghirdetett versenytárgyaláson nem vesz részt, ajánlata érvénytelen, az ajánlattételi biztosítékot elveszti, az nem jár vissza részére.

Amennyiben a pályázati felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a pályázati benyújtási határidejét soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról, melyről tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtót.

Bírálat során megállapításra kerül a pályázat érvényessége, illetve érvénytelensége. Érvényesnek tekinthető egy pályázat, amennyiben jelen pályázati felhívásban rögzített tartalmi és formai követelményeknek hiánytalanul megfelel, a pályázat határidőn belül érkezik meg, és a meghirdetett versenytárgyaláson a pályázó részt vesz.

Amennyiben a Képviselő-testület döntést hoz arról, hogy a pályázati eljárás eredményes, és megnevezi a pályázat nyertes ajánlattevőjét, az erről szóló Képviselő-testületi határozat keltét követően:

- a pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett 20 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték a továbbiakban az adásvételi szerződés érvényes létrejöttéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213.§ (2) bekezdése szerint bánatpénznek minősül,
- a pályázaton részt vevő nem nyertes ajánlattevő részére az általa megfizetett ajánlattételi biztosíték összege 8 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül, amennyiben erre addig még nem került sor.

A pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett bánatpénz nem jár vissza részére, ha az adásvételi szerződést nem köti meg az önkormányzattal.

Amennyiben a pályázat nyertes ajánlattevőjével adásvételi szerződés kötésére kerül sor, úgy az ajánlati biztosíték címén megfizetett összeg az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyes telkek vételáraiba az I/8. melléklet szerinti adásvételi szerződés szerint beleszámít és foglalónak minősül.

6. Ajánlatok benyújtásának helye, módja és ideje:

A pályázó nyilvános versenytárgyalásra való jelentkezése (e felhívásban: pályázat) benyújtásával kifejezett nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy a pályázati feltételeket megismerte, az abban foglalt valamennyi feltétel teljesítését vállalja, a nyilvános versenytárgyaláson részt vesz. A pályázat során ezekről és a pályázat benyújtásáról a 7. melléklet szerinti ajánlattételi nyilatkozatot kell kitölteni és benyújtani.

Pályázat benyújtásának helye és módja:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.

A pályázatot személyesen, vagy postai úton zárt csomagolásban, egy papír alapú eredeti példányban a fenti címre kell benyújtani. Pályázatot tartalmazó lezárt csomagoláson, borítékon fel kell tüntetni a Pályázó nevét, lakhelyét/székhelyét, és azon fel kell tüntetni az alábbi szöveget:

„Ajánlat Balatonfüzfő Gyári utcai építési telkek vételére”

Személyes benyújtás esetén a jegyzői titkárságon (Városháza, 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. I. emelet 217. iroda) kell leadni a pályázatot munkanapokon, hétfőtől csütörtökig 8:30-16 óra között, pénteken 8:30-12 óra között.

Pályázati anyagot magyar nyelven, egységesen összefűzve, folyamatos sorszámozással *(egész számokkal)* és minden oldalon a Pályázó/ Pályázó képviselőjében eljáró személynek aláírásával kell ellátnia.

A pályázathoz mellékelni kell:

- Nem természetes személy esetében az 5. melléklet szerinti átláthatósági nyilatkozatot.
- A 6. melléklet szerinti nyilatkozatot a köztartozásmenetességről: a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé köztartozása nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé köztartozása nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzatával szemben egyéb tartozásom, annak költségvetési szervével vagy az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társasággal szemben tartozása nem áll fenn, – amennyiben korábban már részesült Balatonfüzfő Város Önkormányzatától támogatásban, annak felhasználásáról szóló elszámolást a támogató elfogadta. Amennyiben pályázónak köztartozása áll fenn, vagy valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, úgy pályázata érvénytelennek minősül.
- Ajánlattételi biztosíték megfizetésének igazolását.
- Jogi személy esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatát (bírószági nyilvántartásba bejegyzett adatairól szóló kivonatát), amennyiben pályázó jogi személy és felszámolás, csőd- vagy végelszámolási eljárás, kényszersztörlési eljárás hatálya alatt áll, úgy pályázata érvénytelennek minősül.
- A 7. melléklet szerinti ajánlattételi nyilatkozatot, melyben nyilatkozik a pályázó adatairól (a pályázati eljárás során értesítésre megjelölt e-mail címéről), adatkezelési hozzájárulásáról, és arról, hogy a pályázati kiírást megismerte, az abban foglaltak megismerve, és elfogadva nyújtotta be pályázatát, és a versenytárgyaláson részt

vesz.

- Külföldi ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania pályázatát annak mellékleteivel együtt. Ebben az esetben a magyar fordítás minősül a pályázatnak (ajánlatnak). Külföldi ajánlattevő köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni pályázatában.

A pályázat a pályázati felhívás közzétételének napjától benyújtható.

Pályázat benyújtásának határideje: 2026. szeptember 18. (péntek) 10.00 óra.¹

A pályázatnak a benyújtási határidőig meg kell érkeznie a Kiíró részére, a ennek felelőssége és a pályázat benyújtása módjának megállapítása a pályázót terheli.

Beadási határidőn túl érkezett és Pályázati Felhívásban rögzített feltételektől eltérő pályázatokat a Kiíró érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

A pályázattal kapcsolatos minden költség, továbbá az ügyvédi költségek az ajánlattevőt terhelik, a pályázat kiírójára át nem háríthatók. A pályázat kiírója költségtérítésre nem kötelezhető.

7. Hiánypótlás:

Kiíró a pályázatok benyújtására nyitva álló határidőt követő 3 munkanapon belül tájékoztatja pályázókat, hogy pályázatuk megfelel-e a kiírásban foglaltaknak és érvényes-e, vagy ahhoz hiánypótlás teljesítése szükséges, vagy arról, hogy az nem hiánypótolható okból érvénytelen.

Kiíró a pályázat benyújtását követő 3 napon belül egy alkalommal 5 napos határidővel hiánypótlást ír ki, amennyiben a pályázat hiánypótolható okból hiányosan került benyújtásra. A hiánypótlási eljárás lebonyolítója a polgármester.

Amennyiben a pályázó a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget, pályázata érvénytelen.

Nem hiánypótolható okból érvénytelen a pályázat, ha:

- a) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni;
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott határidő eltelte után nyújtotta be.

Érvényes a pályázat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel az a pályázati kiírásban foglaltaknak (beleértve, ha hiánypótolható okból érvénytelen pályázat hiányosságát a pályázó a hiánypótlás keretében pótolta).

8. A pályázati eljárással kapcsolatosan a Kiíró önkormányzat egyéb nyilatkozatai:

Kiíró jogosult a pályázat indoklás nélküli visszavonására, érvénytelenné és/vagy eredménytelenné nyilvánítani az eljárást. Kiíró szerződés megkötésére nem kötelezhető.

Ennek bekövetkeztekor pályázó kár- és költségigénnyel nem élhet Kiíró felé, és amennyiben az ajánlattételi biztosíték befizetésre kerül, úgy abban az esetben azt haladéktalanul vissza kell utalni a pályázó részére.

Pályázat benyújtását követően a pályázati felhívásban tartalmi változtatás nem lehetséges.

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben a Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról 2011. évi CXCVI. törvény és az ÖR

¹ amennyiben a pályázat augusztus 19-én kerül kiírásra: az időpont az országos napilapban való megjelenéstől számított 30 nap

rendelkezései az irányadóak.

9. Az ajánlati kötöttség ideje: 2026. október 31.

10. A nyertes pályázóval kötendő adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos rendelkezések:

A kötendő adásvételi szerződésben a vételár megfizetésére és a szerződés teljesítésére vonatkozóan a Kiíró szerződési feltételek szerepeltetését írja elő. Az adásvételi szerződés mellékletét képező ezen pályázati felhívás is az adásvételi szerződés tartalmát képezi. Az adásvételi szerződés tervezete a pályázati kiírás 8. melléklete.

Kiíró kizárólag a 8. melléklet szerint köt adásvételi szerződést.

Amennyiben a nyertes Pályázóval a szerződéskötés bármely oknál fogva meghiúsul, úgy a Kiíró a második legjobb érvényes ajánlatot adó Pályázóval megkötheti az adásvételi szerződést.

Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a Kiíró önkormányzat ügyvédje (dr. Mohos Ügyvédi Iroda 8200 Veszprém, Rózsa u. 22.) készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében.

Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogi (ügyvédi) költség, kiadás teljes egészében a pályázat nyertesét terheli.

11. Pályázati felhívás mellékletei²:

1. melléklet: /2026. (08.13.) képviselő-testületi határozat
2. melléklet: az építési telkek jellemzői, elvárt építési feltételek
3. melléklet: tulajdoni lapok
4. melléklet: fényképek
5. melléklet: átláthatósági nyilatkozat
6. melléklet: nyilatkozat köztartozásmentességről
7. melléklet: ajánlattevői nyilatkozat
8. melléklet: adásvételi szerződés

Balatonfüzfő, 2026. augusztus „ „

**Szanyi Szilvia
polgármester**

A pályázatot az önkormányzat honlapján, hirdetőtábláján, és a Blikk országos napilapban közzétettem.

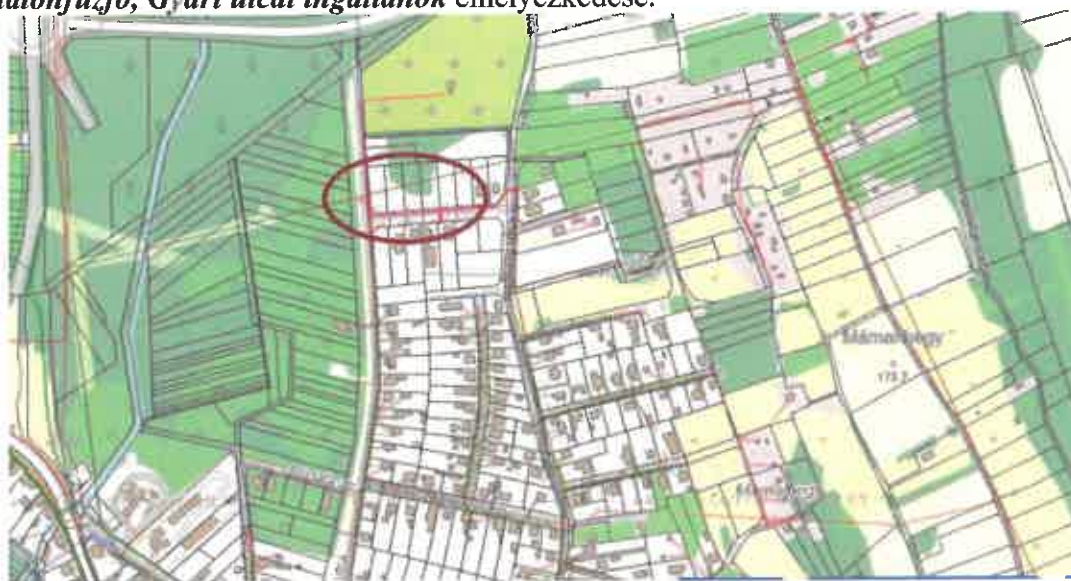
Balatonfüzfő, 2026. augusztus „ „

**Szanyi Szilvia
polgármester**

² az aláhúzottakat, kitöltve a pályázathoz csatolni kell, az 5. mellékletet csak akkor, ha a pályázó nem természetes személy.

Értékesítésre kijelölt ingatlanok jellemzői

- I.** Az értékesítésre kijelölt **Balatonfüzfő 805/33, 805/32, 805/31, 805/30, 805/29 hrsz.-ú Balatonfüzfő, Gyári utcai ingatlanok** elhelyezkedése.



Közművek

- I.1.** A Balatonfüzfő Gyári utcában az e-közmű rendszerből származó térkép kivágot tanúsága szerinti a következő közművekkel rendelkeznek.



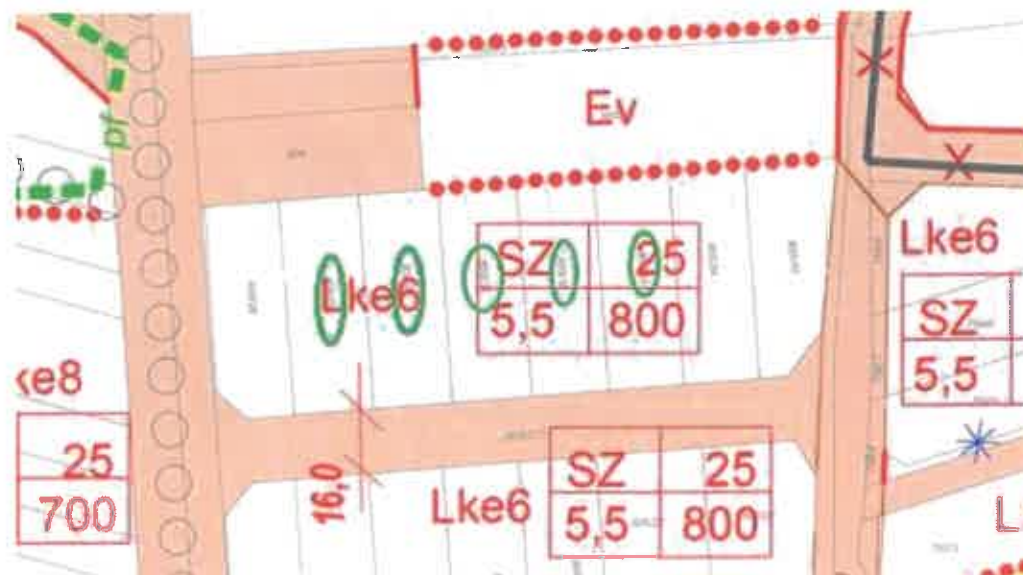
Az utcában víz és szennyvíz gerinchálózat található, az ingatlanok víz és szennyvíz (kék és barna szín) bekötésekkel rendelkeznek. Az utca Gyári utcai oldalán elektromos hálózat fejlesztés történt egy transzformátor állomás lehelyezésével, az ingatlanok elektromos megtáplálása azonban nem történt meg (piros szín). Gyári utcában és a Hegyalja utcában is található gáz gerincvezeték. Hírközlési és kommunikációs hálózat nem került kiépítésre az utcában.

Az ingatlanok beépíthetősége

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (X.18.) Önkormányzati rendelete (Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzat a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletei valamint rendelkezései szabályozzák az ingatlanok kialakíthatóságát és beépíthetőségét.

I.2. A Balatonfüzfő, Gyári utcában értékesítésre kijelölt –helyrajzi számuk – zöld karikával jelölt ingatlanokra vonatkozó rendelkezések általánosságban a következők:

Kiváгат az szabályozási terv tervlapjából:



A HÉSZ rendelkezései szerint a Gyári utcában értékesítésre kijelölt ingatlanok Lke6 (kertvárosias lakóterület) övezetbe tartoznak, amely szabadon álló beépítésű, - laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Az ingatlan beépíthetőségét a HÉSZ 25%-ban engedi, telekalakítás során kialakítható legkisebb önálló ingatlan területe 800 m².

Az ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatban bővebb információ **Balatonfüzfő Város Honlapján** a következő linken: <https://balatonfuzfo.hu/?oldal=805&menu=1061> vagy a

Nemzeti jogtárban a következő linken:

<https://njt.iog.gov.hu/jogszabaly/2017-18-SP-5Y3667> elérhető.

ÉPÍTÉSI FELTÉTELRENDSZER

Balatonfüzfő, 5 telekből álló telekcsoport együttes értékesítéséhez

1. A fejlesztés alapelvei

Az önkormányzat az öt egymással szomszédos építési telket kizárólag együttesen értékesíti. A fejlesztés célja egy egységes építészeti arculatú, magas színvonalú lakóterület kialakítása, amely illeszkedik Balatonfüzfő településképehez.

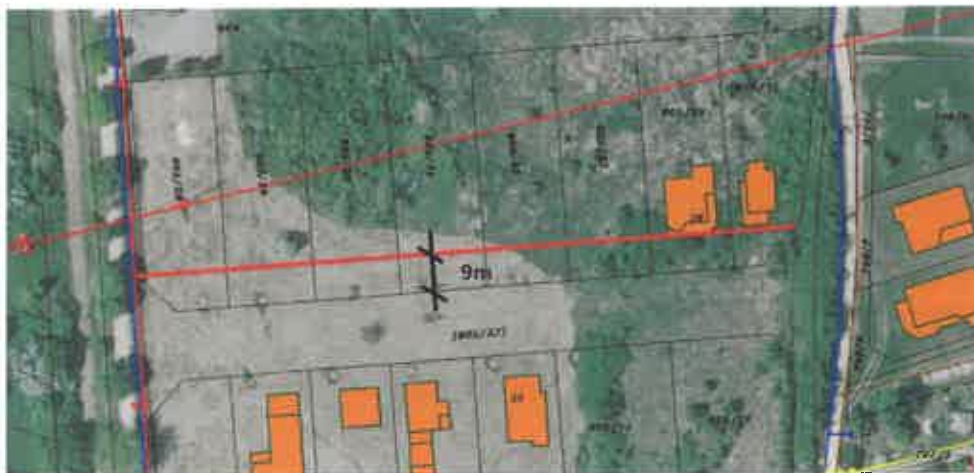
A jelen építési feltételrendszer a telekcsoport fejlesztésére vonatkozó kötelező előírásokat tartalmazza. A fejlesztés során a hatályos Helyi Építési Szabályzat (Lke-6 építési övezet) és a Településképi rendelet előírásait is alkalmazni kell.

2. Telekalakítás

- Az öt telekből álló telekcsoport újraosztása nem megengedett.
- A kialakuló telkek utcafronti szélessége egyik esetben sem csökkenhet 20 méter alá.
- Az öt telek közül kizárólag a három középső telek vonható össze úgy, hogy a három középső telekből legfeljebb két telek egyesíthető.
- A két szélső telek önálló ingatlanként marad fenn.

3. Beépítési szabályok

- A kialakult 9,0 méteres előkert megtartása kötelező.



- Egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- A két rendeltetési egység kialakítható:
 - egy épülettömbben, vagy
 - két különálló épületben.
- Egy ingatlanon legfeljebb két épület létesíthető.

4. Megengedett rendeltetések

4.1. Összevonás nélküli telkek

Az önálló telkeken kizárólag lakó rendeltetés helyezhető el.

4.2. Összevont telkek

Az összevont telken a lakó rendeltetésen túl elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő:

- kereskedelmi,
- szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési,
- oktatási,
- egészségügyi,
- szociális

rendeltetés.

5. Gépjármű-elhelyezés

Lakó rendeltetés esetén az előírt parkolószám:

a kialakított rendeltetési egységek számának kétszerese.

A parkolóhelyek kialakíthatók:

- épületen belül, vagy
- felszíni parkolóként.

6. Az ingatlanokon megvalósítható főbb paraméterek

- Beépítés legnagyobb mértéke: **25%**
- Legkisebb zöldfelület: **50%**
- Legnagyobb épületmagasság: **4,50 m**

Megvalósítható szintek száma: **kizárólag földszintes épület építhető**

7. Településképi követelmények

Az öt telekre tervezett épületeknek egységes, harmonikus utcaképet kell alkotniuk.

Az építészeti kialakítás során figyelembe kell venni:

- a telektömb meglévő beépítési karakterét,
- a környezet építészeti hagyományait,
- Balatonfűzfő településképi értékeit.

Az épületeket a város építészeti hagyományainak megfelelő, visszafogott, időtálló megjelenéssel kell kialakítani.

8. Homlokzatképzés

Homlokzati felületként kizárólag az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- téglá,
- természetes kő,

- fa,
- vakolt felület pasztell színezéssel.

Harsány vagy rikító színek sem fő-, sem részfelületeken nem alkalmazhatók.

9. Tetőkialakítás

Tetőfedésként kizárólag az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- nád,
- hagyományos cserép,
- betoncserep a hagyományos vörös vagy vörösesbarna árnyalataiban.

A telekcsoport valamennyi épületén azonos tetőfedési anyagot kell alkalmazni.

Az épületek kizárólag magastetővel alakíthatók ki.

Előírások:

tetőhajlásszög:

- **37–45°**, ettől alacsonyabb dőlésszögű magastető lehetséges, amennyiben a tervezett kialakítás az utcaképet kedvezően befolyásolja.
- lapostető nem létesíthető,
- többszintes tetőtér nem alakítható ki.

10. Kerítések

Tömör kerítés nem építhető.

A kerítések kialakításának biztosítania kell az utcakép átláthatóságát és a településképi illeszkedést.

11. Általános követelmény

A beruházás során a teljes telekcsoportot egységes építészeti koncepció alapján kell megtervezni. Az épületek anyaghasználata, tetőkialakítása, arányrendszere és részletképzése egységes építészeti karaktert kell, hogy képviseljen, biztosítva a telekcsoport harmonikus megjelenését és a környezethez való illeszkedését.

A benyújtandó pályázati anyag tartalmazza: a telepítési tanulmányt (helyszínrajz) M1:500 amely tartalmazza a zöldfelület mutató/ be.ép százalék számítást, telken belüli közlekedést és a gépjárművek elhelyezését, illetve a kerítés nyomvonalát a kapunyitást továbbá 2-3 oldali látványterv (az utcai nézőpontokból).



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260807/540
2026.08.07

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/29 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 18.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/29

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/29 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 136 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfűredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
411177/2/2025.05.28

⊗ Törölő határozat
INyer/2025/237164/3 2025.09.25. 13:47:44

Jelzálogjog

85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint
Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékal erejéig
Terheli még a Balatonkenese belterület 805/30, 805/31, 805/32, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is
Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT.
Jogosult címe: 2011 BUDAALÁSZ, Budai út 93.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260807/580
2026.08.07

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/30 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 20.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/30

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/30 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 136 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átszatelva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
411177/2/2025.05.28

⊗ Törölő határozat
INyer/2025/237164/3 2025.09.25. 13:47:44

Jelzálogjog

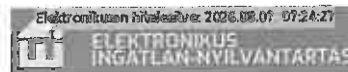
85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint
Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékal erejéig
Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/31, 805/32, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is
Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT.
Jogosult címe: 2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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



Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260807/618
2026.08.07

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/31 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 22.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/31

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/31 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 136 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
411177/2/2025.05.28

⊗ Törölő határozat
INyer/2025/237164/3 2025.09.25. 13:47:44

Jelzálogjog

85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint
Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékaik erejéig
Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/32, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is
Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT.
Jogosult címe: 2011 BUDAALÁSZ, Budai út 93.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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



Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260807/683
2026.08.07

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/32 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 24.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/32

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1037	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/32 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
411177/2/2025.05.28

⊗ Törlő határozat
INyer/2025/237164/3 2025.09.25. 13:47:44

Jelzálogjog

85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint
Egyetemleges kártérítés erejéig és járuléakai erejéig
Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/31, 805/33, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is
Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT.
Jogosult címe: 2011 BUDAKALÁSZ, Budai út 93.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260807/672
2026.08.07

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 805/33 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, GYÁRI UTCA 26.
Balatonfűzfő, Belterület, 805/33

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
39658/2007.07.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1037	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
39658/2007.07.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/, 30777/2001.01.16
tulajdonba adás, 39753/1992.10.19
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
39658/2007.07.20

Önálló szöveges bejegyzés

A 805/33 hrsz a 805/4 és 805/5 hrsz-ok összevonása majd megosztása során alakult ki.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34094/2012.03.26

Vezetékjog

20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 130 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
411177/2/2025.05.28

⊗ **Törölő határozat**
INyer/2025/237164/3 2025.09.25. 13:47:44

Jelzálogjog

85 000 000 FT, azaz nyolcvanötmillió forint
Egyetemleges kártérítés erejéig és járulékal erejéig
Terheli még a Balatonkenese belterület 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, 1810 helyrajzi számú ingatlanokat is
Név: INGATLANCENTRUM 2007 INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS SZERVEZŐ KFT.
Jogosult címe: 2011 BUDAALÁSZ, Budai út 93.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/29 hrsz.

Utcakép:



Képek a telekről:



4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/30 hrsz.

Utcakép:



Képek a telekről:





4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/31 hrsz

Utcakép:



képek a telekről:



4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/32 hrsz

Utcakép:



képek a telekről:



4. számú melléklet: Képek az ingatlanról 805/33 hrsz

Utcakép:



Képek a telekről:





NYILATKOZAT ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján

Nyilatkozattevő:

Név
Székhely
Cégjegyzékszám
Adószám
Képviselőtében eljár

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése alapján a **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** az átláthatóság ellenőrzése céljából jogosult az átláthatósággal kapcsolatos, Áht. 55. § -ában meghatározott adatokat kezelni.

Alulírott, mint a(nyilatkozatot tevő szervezet) képviselőtára jogosult az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja és az Áht.50. § (1) bekezdés c) pontja alapján felelősségem tudatában az alábbi átláthatósági nyilatkozatot teszem.

(A nyilatkozat I., II. és III. részből áll. Minden nyilatkozatot tevő szervezetnek csak a rá vonatkozó, azaz vagy az I., vagy a II., vagy a III. részt kell kitöltenie.)

I.

TÖRVÉNY EREJÉNÉL FOGVA ÁTLÁTHATÓ SZERVEZETEK

A jelen nyilatkozatot nem kell kitöltenie a következő szervezeteknek, mert megfelelnek a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek. (a megfelelő aláhúzendő):

- az állam,
- költségvetési szerv,
- köztestület,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam :(az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

II.

AZ I. PONT ALÁ NEM TARTOZÓ JOGI SZEMÉLYEK VAGY JOGI SZEMÉLYISÉGGEL NEM RENDELKEZŐ GAZDÁLKODÓ SZERVEZETEK

1. Az általam képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1.b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

- a) az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, melyről a II.2.pontban nyilatkozom, és

aa) az állam, amelyben az általam képviselt gazdálkodó adóilletőséggel rendelkezik:

- az Európai Unió valamely tagállama:
 - Magyarország
 - egyéb:, vagy
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam:, vagy
- a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama:, vagy
- olyan állam, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van:

(a megfelelő aláhúzendó, illetve amennyiben nem Magyarország, kérjük az országot megnevezni)

ab) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, melyről a II/3.pontban nyilatkozom és

ac) az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül, vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a II.4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosokról:

az általam képviselt gazdálkodó szervezetnek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Ssz.	tényleges tulajdonos	születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban

3. Nyilatkozat az ellenőrzött külföldi társasági minősítésről:

Az általam képviselt szervezet magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság;

vagy

Az általam képviselt szervezet nem rendelkezik magyarországi székhellyel. **(A megfelelő aláhúzendő!)** Amennyiben a nyilatkozattevő által képviselt szervezet nem magyarországi székhelyű, úgy felmerül annak kérdése, hogy ellenőrzött külföldi társaságnak minősül-e, ezért szükséges az ellenőrzött külföldi társaságnak minősítéssel kapcsolatos következő rész kitöltése.)

Az általam képviselt szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontjában meghatározott feltételek figyelembe vételével

nem minősül a társasági és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

vagy

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül. **(A megfelelő aláhúzendő!)**

4. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

4.1. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal (továbbiakban: részesedés mértéke) bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	szervezet adószáma	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletőségen

5. melléklet

4.2. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek tényleges tulajdonosai

(több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges kitölteni):

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	tényleges tulajdonos(ok)	Születési hely és idő	Anyja neve	részesedés mértéke %-ban

4.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül (megfelelő rész aláhúzandó)

III.

CIVIL SZERVEZETEK, VÍZITÁRSULATOK

1. Az általam képviselt szervezet (a megfelelő aláhúzandó)

- civil szervezet vagy
- vízitársulat

átlátható szervezetnek minősül, azaz az **Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont c) pont** szerint

a) az általam képviselt szervezet vezető tisztségviselői:

Ssz.	Vezető tisztségviselő	születési hely és idő	Anyja neve

b) Az általam képviselt szervezet, valamint a III. 1.a) pont szerinti vezető tisztségviselői az alábbi szervezet(ek)ben rendelkeznek 25 % - ot meghaladó részesedéssel:

Ssz.	Vezető tisztségviselő	Szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke%

c) A III.1.b) pont szerinti szervezet(ek) átlátható szervezetek, azaz

- **ca)** tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott **tényleges tulajdonosa** megismerhető, amelyről a III.2. pontban nyilatkozom.

- **cb)** az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van, amelyről a III.3. pontban nyilatkozom.

cc) nem minősül(nek) a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak.

a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ca), cb) és cc) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a III.4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

A III.1. b) pont szerinti szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos(ok)	születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke%

3. Nyilatkozat a III.1.b) pont szerinti szervezet átláthatóságáról**3.1. a III. 1.b) pont szerinti szervezet(ek) adóilletősége**

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	szervezet adószáma	Részesed és mértéke%	Adóilletősége

3.2. A III.1.b) szerinti szervezetek ellenőrzött külföldi társasági minősítése

A b) pont szerinti szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):

.....

4 .Nyilatkozat azoknak a szervezeteknek az átláthatóságáról, amelyek közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal rendelkeznek

5. melléklet

olyan gazdálkodó szervezetben, amelyben a civil szervezet, vízitársulat vagy ezekre vezető tisztségviselői 25 % - ot meghaladó részesedéssel rendelkeznek:

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke % - ban	Adóilletősége	Tényleges tulajdonos(ok)	Tényleges tulajdonos születési helye és ideje

A fenti táblázatban felsorolt szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviseletére (és cégjegyzésére).

Felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismertem, amelyek alapján társaságom átlátható szervezetnek minősül.

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Támogató részére, vagy amennyiben az általam képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelentem.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nyilatkozatban megadott adatok a valóságnak megfelelnek.

Kelt.

.....
törvényes képviselő neve
Cégszerű aláírás

PÁLYÁZÓ NYILATKOZATA KÖZTARTOZÁSMENTESSÉGRŐL

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat benyújtásának időpontjában:
– a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé köztartozásom nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé köztartozásom nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzatával szemben egyéb tartozásom, annak költségvetési szervével vagy az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társasággal szemben tartozásom nem áll fenn; – amennyiben korábban már részesültem Balatonfüzfő Város Önkormányzatától támogatásban, annak felhasználásáról szóló elszámolást a támogató elfogadta.

Kelt:

.....
aláírás

AJÁNLATTÉTELI NYILATKOZAT

A „Balatonfüzfő 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, és 805/33 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése” című pályázati felhíváshoz

I. Ajánlatkérő adatai:

Ajánlatkérő neve: **Balatonfüzfő Város Önkormányzata**
 Ajánlatkérő székhelye: **8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.**
 Ajánlatkérő képviselője: **Szanyi Szilvia polgármester**
 Ajánlatkérő adószáma: **15734219-2-19**
 Pályázati felhívás iktatószáma: **bal/263-9/2026**

II. Ajánlattevő adatai¹:

Amennyiben *természetes személy* az ajánlattevő:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő lakhelye:	
Ajánlattevő anyja neve:	
Ajánlattevő születési helye, ideje:	
Ajánlattevő adóazonosító jele:	
Ajánlattevő számlaszáma:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

Amennyiben *nem természetes személy* az ajánlattevő:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő székhelye:	
Ajánlattevő képviselőjének neve:	
Ajánlattevő nyilvántartásba vételi száma (cégjegyzékszám, bírósági nyilvántartásba vételi szám):	
Ajánlattevő adószáma:	
Ajánlattevő számlaszáma:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

III. Alulírott felelősségem tudatában**n y i l a t k o z o m,**

hogy

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata részére a „**Balatonfüzfő 805/29, 805/30, 805/31, 805/32, és 805/33 hrsz-ú ingatlanok nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése**” című pályázati felhívásra benyújtom pályázatomat (ajánlatomat).
2. Kijelentem, hogy a **bal/263- /2026.** számú pályázati felhívást, az abban foglalt pályázati feltételeket, annak tartalmát (és annak 1.-8. számú mellékleteit, beleértve az elvárt építési feltételeket és az adásvételi szerződés rendelkezéseit is) megismertem az abban

¹ értelemszerűen csak az egyik táblázatot kell kitölteni

foglalt valamennyi feltétel teljesítését vállalom, a meghirdetett nyilvános versenytárgyaláson részt veszek, tudomásul veszem, hogy erről emailben kerülök értesítésre.

3. Tudomásul veszem, hogy a benyújtott pályázatommal kapcsolatos minden értesítés, tájékoztatás részemre a pályázatomban megadott e-mail címemre megküldött elektronikus üzenetben kerül megküldésre, a pályázati eljárással kapcsolatosan minden fizetési kötelezettség teljesítésére a pályázatban megadott számlaszámom szolgál, email címemet és bankszámlaszámomat az ajánlati kötöttség idejéig fenntartom.
4. Nyilatkozom arról, hogy a pályázatomban megadott személyes adataim kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárulok, adataimat a pályázat elbírálásában előkészítő, javaslattevő, döntést hozó személyek megismerhetik. Adatkezelési hozzájárulásomat az ajánlattételi kötöttség idejéig tartom fenn.
5. Nyilatkozom arról, hogy 2026. október 31-ig ajánlati kötöttséget vállalok.
6. Amennyiben jogi személy vagyok, nyilatkozom arról, hogy nem állok felszámolás, csőd- vagy végelszámolási eljárás, kényszersztörési eljárás hatálya alatt.
7. E nyilatkozat mellékleteként az alábbiakat csatolom:²
 - a) pályázati felhívás 6. melléklet szerinti nyilatkozatomat a köztartozásmenetességről,
 - b) nem természetes személy esetében az 5. melléklet szerinti átláthatósági nyilatkozatomat,
 - c) ajánlattételi biztosíték megfizetésének igazolását,
 - d) jogi személy esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatokat (bírósági nyilvántartásba bejegyzett adataimról szóló kivonatokat),
 - e) mint külföldi ajánlattevő pályázatom hiteles magyar fordítását, és belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezését.

IV. Pályázó egyéb nyilatkozata (csak olyan nyilatkozat tehető érvényesen, mely nem ellentétes a pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel):

.....
.....
.....
.....
.....
.....

V. Pályázatom folyamatos sorszámozással ellátott oldalt tartalmaz.

Kelt:, 2026.

Pályázó (cégszerű) aláírása

² amennyiben valamelyik pont csatolásra kerül, kérjük aláhúzni!

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszám: 734213, adószám: 15734219-2-19, KSH számjel: 15734219-8411-321-19, képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint eladó (a továbbiakban: *eladó*),

másrészről a, mint vevő (a továbbiakban: *vevő*), együttesen *Felek* között az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére az eladó által lefolytatott nyilvános pályázati eljárást követően és annak eredményeként került sor.

A pályázati felhívás, valamint a vevő pályázata jelen adásvételi szerződés 1. és 2. számú mellékletét képezi, és az előírt, elvárt és rögzített módon kötelezettségeket keletkeztet a vevő részére.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. napján lekért megrendelésszámú tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 805/29 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 8175 Balatonfüzfő, Gyári u. 18. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1080 m² területű ingatlan.

Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. napján lekért megrendelésszámú tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 805/30 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 8175 Balatonfüzfő, Gyári u. 20. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1080 m² területű ingatlan.

Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. napján lekért megrendelésszámú tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 805/31 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 8175 Balatonfüzfő, Gyári u. 22. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1080 m² területű ingatlan.

Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 136 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. napján lekért megrendelésszámú tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 805/32 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 8175 Balatonfüzfő, Gyári u. 24. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1037 m² területű ingatlan.

8. melléklet

Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

5.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. napján lekért megrendelésszámú tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 805/33 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 8175 Balatonfüzfő, Gyári u. 26. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1037 m² területű ingatlan.

Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog 20 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 130 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

6.) Vevő tudomásul veszi azt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok felett 22 kV-os légvezeték halad át. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére a légvezetékét kiváltja, és azt a telkek előtti közút alá helyezteteti el; az erre vonatkozó tervezési munkát eladó már megrendelte, de a kivitelezés befejezési határidejére kötelezettséget nem vállal.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére figyelemmel az ingatlanok vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírását követő 3 (három) napon belül postai küldemény útján megkeresi a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szervet az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére vonatkozó felhívással. Okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltéről, illetve az elővásárlásra jogosult szerv joggyakorló vagy joglemondó nyilatkozatának kézhezvételéről haladéktalanul köteles a szerződő feleket értesíteni.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) – 5.) pontokban meghatározott ingatlanokat, úgy, amint azok jelenleg is állnak, a vevő által megtekintett és megismert állapotukban.

9.) Szerződő felek az ingatlanok forgalmi értékét és vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:

- a **Balatonfüzfő belterület 805/29 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételára nettó,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó**,- Ft, azaz bruttó forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/30 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételára nettó,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó**,- Ft, azaz bruttó forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/31 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételára nettó,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó**,- Ft, azaz bruttó forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/32 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételára nettó,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó**,- Ft, azaz bruttó forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/33 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételára nettó,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó**,- Ft, azaz bruttó forint.

10.) Vevő a 9.) pontban meghatározott vételárakat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

10.1. Szerződő felek megállapítják, hogy vevő – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy 2026..... napján ajánlati biztosíték címen megfizetett eladó részére összesen nettó 15.748.032,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó 20.000.000,- Ft**,

8. melléklet

azaz bruttó húszmillió forintot, mely összeg a vételárakba az alábbiak szerint beszámít, és annak megfizetését eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza:

- a **Balatonfüzfő belterület 805/29 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan foglalója nettó 3.200.590,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó 4.064.749,- Ft**, azaz bruttó négymillió-hatvannégyezer-hétszáznegyvenkilenc forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/30 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan foglalója nettó 3.200.590,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó 4.064.749,- Ft**, azaz bruttó négymillió-hatvannégyezer-hétszáznegyvenkilenc forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/31 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan foglalója nettó 3.200.590,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó 4.064.749,- Ft**, azaz bruttó négymillió-hatvannégyezer-hétszáznegyvenkilenc forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/32 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan foglalója nettó 3.073.131,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó 3.902.876,- Ft**, azaz bruttó hárommillió-kilencszázkettőezer-nyolcszázhetvenhat forint,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/33 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan foglalója nettó 3.073.131,- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó 3.902.876,- Ft**, azaz bruttó hárommillió-kilencszázkettőezer-nyolcszázhetvenhat forint.

Felek a fenti összegeket foglalónak tekintik.

Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi jellegével tisztában vannak. Ez alatt egyezően azt értik, hogy vevő a foglalt elveszti, ha a teljesítés meghiúsulásáért felelős, illetve eladó a foglalo kétszeresét köteles visszatéríteni, ha a teljesítés meghiúsulásáért felelős. A foglalo abban az esetben jár vissza, ha az ingatlan adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős.

10.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó utolsó vételár-részleteket **legkésőbb 2027. december 15. napjáig** átutalással megfizeti az eladó 12082001-00160532-00100002 számú bankszámlájára az alábbiak szerint:

- a **Balatonfüzfő belterület 805/29 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vonatkozásában nettó- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó- Ft**, azaz bruttó forint vételárhátralékot,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/30 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vonatkozásában nettó- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó- Ft**, azaz bruttó forint vételárhátralékot,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/31 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vonatkozásában nettó- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó- Ft**, azaz bruttó forint vételárhátralékot,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/32 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vonatkozásában nettó- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó- Ft**, azaz bruttó forint vételárhátralékot,
- a **Balatonfüzfő belterület 805/33 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vonatkozásában nettó- Ft + 27 % áfa, azaz **bruttó- Ft**, azaz bruttó forint vételárhátralékot.

Szerződő felek a vételárakat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az eladó fentiekben meghatározott bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

11.) Eladó a teljes vételárak megfizetésével egyidejűleg külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1.) – 5.) pontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan az

ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjogát a vétel tárgyát képező adott ingatlanok vonatkozásban a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy a vevő javára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában 2027. december 15. napjáig terjedő határozott időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételtén bejegyezhető.

Eladó a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata 5 (öt) eredeti aláírt példányát – ingatlanonként külön-külön – jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Dr. Mohos Ügyvédi Irodánál (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181). dr. Mohos Gábor ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi.

Jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – *vagy ennek hiányában vevői* – értesítést követően 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

12.) Eladó a teljes vételár megfizetésének napján ruházza át a vétel tárgyát képező ingatlanok birtokát vevőre. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlanok terheit és húzza azok hasznait.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy épület létesítésére vonatkozó kivitelezési munkát a vevő kizárólag az adott építési telek tulajdonjogának bejegyzését követően eszközölhet, azonban az adásvételi szerződés aláírását követően épület létesítését tervezetheti, arra építési engedélyt szerezhet be saját költségére és kockázatára, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződést nem teljesíti, mert a vételár fennmaradó összegét nem egyenlíti ki az eladó részére az adásvételi szerződés szerint, úgy a tervek és engedélyeket teljes felhasználási jogosultsággal jogutódlással térítésmentesen köteles átadni az önkormányzat részére.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsenek nyilvántartva, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem

8. melléklet

képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

13.) Eladó – az 1.) – 5.) pontokban írtakon túl – az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdonjog bejegyzéséig az ingatlanokat semmilyen módon nem terheli meg.

14.) Eladó kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (08.13.) Képviselő-testületi határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Eladó kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 404955/3/2020.05.06. ügyszám alatt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz már becsatolásra kerültek. Eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Vevő kijelenti, hogy (természetes személy vagy jogi személy).

Fentieknek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik.

15.) Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető meg. Vevő nyilatkozik, hogy az előbbieken meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel, így átlátható szervezetnek minősül. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően, a jelen pontban meghatározott jogszabályi feltételnek a továbbiakban nem felel meg, úgy azt haladéktalanul jelzi eladó részére.

16.) Szerződő felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásban, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselői ellátásával, valamint a B400E adatlap benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181), aki a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló elírás, számítási hiba esetén ezen hibáknak közvetlenül a szerződés szövegében kézírás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, miszerint jelen szerződés tényelőadásait és nyilatkozataikat teljeskörűen tartalmazza ezért jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

17.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszersztól vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

8. melléklet

18.) Jelen szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja a GDPR általános adatvédelmi rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016./679 rendelete /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 hatályon kívül helyezéséről) 6. cikk (1) bekezdésének b) pontja, amely szerint a személyes adatok kezelése jogszerű, ha az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél. Felek a szerződés teljesítése során kötelesek betartani az Európai Parlament és Tanács 2016/679. számú rendeletének (a továbbiakban: GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (Infotv.) a vonatkozó előírásait.

19.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg az eladó, valamint a vevő képviseletében eljáró személyeket okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványaikról, lakcímkártyáikról és adókártyáikról másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

20.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést – amely ... (....) oldalból és 1.)-.....) pontokból áll, és amelynek lapjai oly módon kerültek biztonsági matricával összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható – elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint üzleti akaratunkkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Mellékletek:

1. melléklet: eladó pályázati felhívása
2. melléklet: vevő pályázata

Kelt: Balatonfüzfő, 2026.....

.....
Balatonfüzfő Város Önkormányzata

eladó

képv.: Szanyi Szilvia
polgármester

.....
vevő

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
Balatonfüzfőn, 2026..... napján:

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2026. augusztus 03.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2026/02/007. - 2026/08/016

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

117.992.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2026. február 04.- aktualizálás: 2026. augusztus 03.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....
Szántó A. Gábor

ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

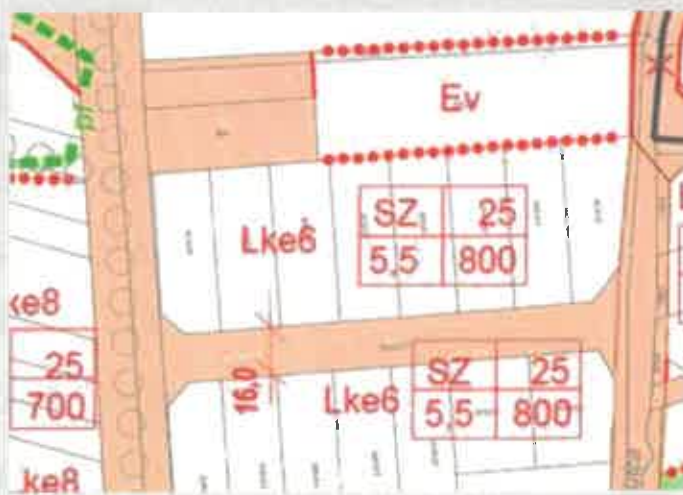
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2026. február 04.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2026. augusztus 03.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>nem volt</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u> 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2026. február 04.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
 - 2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értébecslésben rögzített érték: **42.949.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekció:	0 %	
Összes korrekció értékben kifejezve:	VM= 42.949.000.- Ft * 1,00 = 42.949.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a mellékleteh csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt. A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 18. szám alatti, 805/29
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

117.992.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. augusztus 03.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

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 hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

.....

Szántó A. Gábor

NYILATKOZAT

Én, Szántó Alexander Gábor, mint a Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. (Székhely: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94., adsz: 25066337-1-07) Ügyvezetője,- és értékbecslő szakértője **nyilatkozom, hogy a Balatonfüzfő, Belterület, 805/29,- 805/30,- 805/31,- 805/32,- 805/33 HRSZ-ú ingatlanokkal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.**

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

BECSLES.COM
Becslés.com Vagyónértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459



Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2026. augusztus 03.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyonertékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyoneértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2026/02/006. - 2026/08/017

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

117.992.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2026. február 04.- aktualizálás: 2026. augusztus 03.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....
Szántó A. Gábor

ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2026. február 04.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2026. augusztus 03.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>nem volt</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u> 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeiteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értébecslés óta

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelte ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelte ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>feilődik</u>

Összegzés a legutóbbi értébecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értébecslés időpontja:	2026. február 04.
Legutóbbi értébecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalmképes

2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról

3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**

Előző értékbecslésben rögzített érték: **42.949.000.- Ft**

Korrektció Oka	Korrektció érinti-e az ingatlant	Korrektció mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrektció: felújítás	Nem	0 %
Összes korrektció:	0 %	
Összes korrektció értékben kifejezve:	VM= 42.949.000.- Ft * 1,00 = 42.949.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a mellékletehöz csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt. A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 20. szám alatti, 805/30
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

117.992.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. augusztus 03.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

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 hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

.....

Szántó A. Gábor

NYILATKOZAT

Én, Szántó Alexander Gábor, mint a Becslés.Com Vagyoneértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. (Székhely: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94., adsz: 25066337-1-07) Ügyvezetője,- és értékbecslő szakértője **nyilatkozom, hogy a Balatonfűzfő, Belterület, 805/29,- 805/30,- 805/31,- 805/32,- 805/33 HRSZ-ú ingatlanokkal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.**

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

BECSLES.COM
Becslés.com Vagyoneértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459



Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyoneértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becslés.com Vagyoneértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2026. augusztus 03.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2026/02/008. - 2026/08/018

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

117.992.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2026.február 04.- aktualizálás: 2026. augusztus 03.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....
Szántó A. Gábor

ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

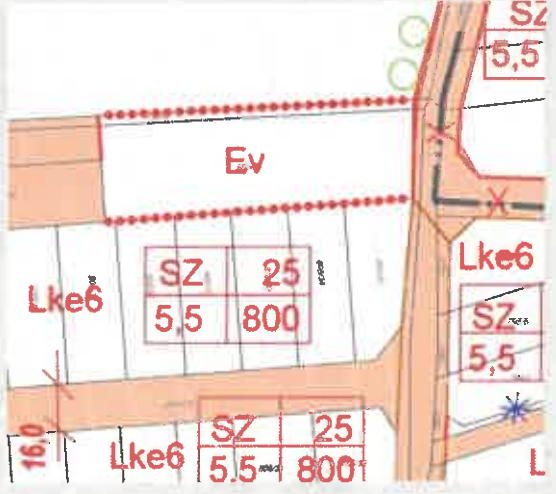
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2026. február 04.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2026. augusztus 03.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>nem volt</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u> 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelte ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelte ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2026. február 04.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
 - 2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értékbecslésben rögzített érték: **42.949.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekción: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekción:	0 %	
Összes korrekción értékben kifejezve:	VM= 42.949.000.- Ft * 1,00 = 42.949.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a mellékletehöz csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt. A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 22. szám alatti, 805/31
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

42.949.000.- Ft, azaz

negyvenkettőmillió kilencszáznegyvenkilencezer forint, ill.

117.992.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. augusztus 03.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

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 hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

.....

Szántó A. Gábor

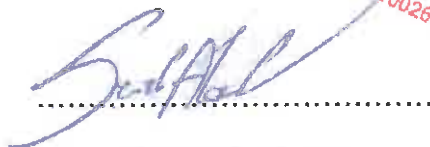
NYILATKOZAT

Én, Szántó Alexander Gábor, mint a Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. (Székhely: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94., adsz: 25066337-1-07) Ügyvezetője,- és értékbecslő szakértője **nyilatkozom, hogy a Balatonfűzfő, Belterület, 805/29,- 805/30,- 805/31,- 805/32,- 805/33 HRSZ-ú ingatlanokkal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.**

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

BECSLES.COM
Becslés.com Vagyónértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026458



Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2026. augusztus 03.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2026/02/009. - 2026/08/019.

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

113.294.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2026. február 04.- aktualizálás: 2026. augusztus 03.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....
Szántó A. Gábor

ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

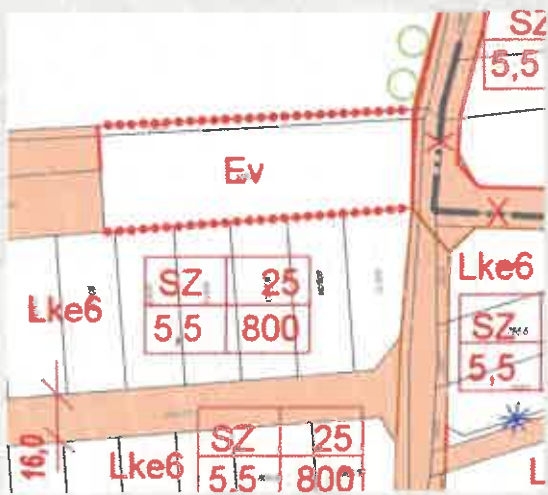
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2026. február 04.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2026. augusztus 03.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>nem volt</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u> 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeiteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>feilődik</u>

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2026. február 04.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
 - 2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értékbecslésben rögzített érték: **41.239.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekción: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekción:	0 %	
Összes korrekción értékben kifejezve:	VM= 41.239.000.- Ft * 1,00 = 41.239.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a mellékletehöz csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt. A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 24. szám alatti, 805/32

HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

113.294.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. augusztus 03.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

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 hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

.....

Szántó A. Gábor

NYILATKOZAT

Én, Szántó Alexander Gábor, mint a Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. (Székhely: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94., adsz: 25066337-1-07) Ügyvezetője,- és értékbecslő szakértője **nyilatkozom, hogy a Balatonfűzfő, Belterület, 805/29,- 805/30,- 805/31,- 805/32,- 805/33 HRSZ-ú ingatlanokkal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.**

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

BECSLES.COM
Becslés.com Vagyónértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank 16200247-10026459



Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK AZ AKTUALIZÁLÁSA

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2026. augusztus 03.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyoneértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyoneértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfűzfő, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés aktuális forgalmi értékének megállapítása, az értékbecslés felülvizsgálata.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam.

Eredeti- és az új megbízási hivatkozási szám:

2026/02/010. - 2026/08/020

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

113.294.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2026. február 04.- aktualizálás: 2026. augusztus 03.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....
Szántó A. Gábor

ÉRTÉKEKLÉS AKTUALIZÁLÁS

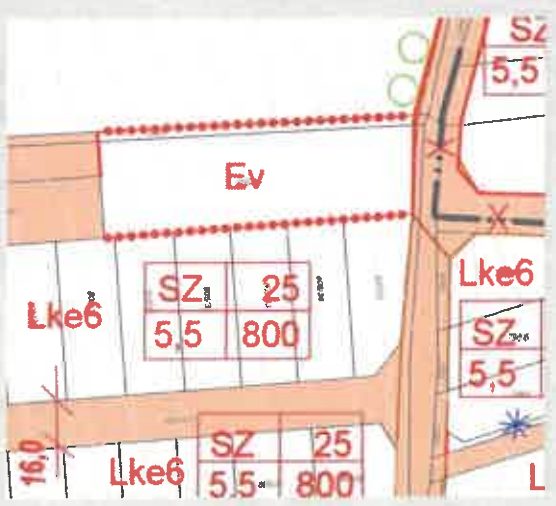
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2026. február 04.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2026. augusztus 03.

Helyzetelemzés

Változás az ingatlan jogi viszonyaiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a tulajdonjogi viszonyban	<u>Nem volt</u>
Változás a helyrajzi számban, utca elnevezésében, számozásában	<u>nem volt</u>
Változás a bejegyzett jogokban (pl.: jelzálogjog)	<u>nem volt</u>
Haszonélvezeti jogi helyzet változás	<u>nem volt</u>
Terület átminősítés/ területi rendezési tervben változás	<u>nem volt</u> 

Változás a TELEK adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Telek hasznosítási formájában történt változás	nem volt
Telek közvetlen környezetében történt változás	nem volt
Telek tágabb környezetében történt változás	nem volt
Telek közműhelyzetében történt változás	nem volt 
Telken található építmények helyzetében történt változás	nem volt
Telken történt-e környezetszennyezés	nem történt
Telken történt-e értéknövelő beruházás	nem történt

Változás a FELÉPÍTMÉNY adataiban a legutóbbi értékbecslés óta

Változás a telken található építmények számában	nem volt
Változás az építmény szerkezeiteiben	nem volt
Változás az építmény közműhelyzetében	nem volt
Változás az építmény alapterületében	nem volt
Értéket befolyásoló tényező változás	nem volt

Változás a PIACI KÖRNYEZETBEN a legutóbbi értékbecslés óta

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelte ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelte ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

Összegzés a legutóbbi értékbecsléshez képest

Ingatlan tulajdonjogi formájában változás:	nem volt
Ingatlant érintő környezeti változás:	nem volt
Piaci változás:	nem volt
Tartószerkezeti változás:	nem volt
Egyéb szerkezeti változás:	nem volt
Káresemény:	nem volt
Közműhelyzet változás:	nem volt
Legutóbbi értékbecslés időpontja:	2026. február 04.
Legutóbbi értékbecsléshez képest jogi környezet:	nem volt
Ingatlan hasznosítási formában változás:	nem volt
Ingatlant érintő építőipari beavatkozás:	

Volt	<u>nem volt</u>
------	-----------------

Aktuális Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalmképes
 - 2, Hosszútávon nagymértékű érték növekedést várunk el az ingatlanról
 - 3, A megállapított forgalmi érték per- igény és tehermentes viszonyokat tételez fel.
 - 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% (átlagos)**
- Előző értékbecslésben rögzített érték: **41.239.000.- Ft**

Korrekción Oka	Korrekción érinti-e az ingatlan	Korrekción mértéke
Jogi környezeti változás	Nem	0 %
Változás épületszerkezetileg	Nem	0 %
Beépíthetőségi változás	nem	0 %
Értékesíthetőség a területen	nem	0 %
Egyéb korrekción: felújítás	Nem	0 %
Összes korrekción:	0 %	
Összes korrekción értékben kifejezve:	VM= 41.239.000.- Ft * 1,00 = 41.239.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezért az értékbecslő az értékbecslésért semmilyen felelősséget nem vállal.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt. A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Gyári utca 26. szám alatti, 805/33
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

41.239.000.- Ft, azaz

negyvenegymillió kettőszázharminckilencezer forint, ill.

113.294.- EUR*

***= 1 EUR = 364 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. augusztus 03.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

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 hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

.....

Szántó A. Gábor

NYILATKOZAT

Én, Szántó Alexander Gábor, mint a Becslés.Com Vagyoneértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft. (Székhely: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94., adsz: 25066337-1-07) Ügyvezetője,- és értékbecslo szakértője nyilatkozom, hogy a Balatonfüzfő, Belterület, 805/29,- 805/30,- 805/31,- 805/32,- 805/33 HRSZ-ú ingatlanokkal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 03.

BECSLES.COM
Becslés.com Vagyoneértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459



Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyoneértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.