



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/199-7/2026.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Bíróné Mészáros Kata

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. február 19-i nyilvános ülésére

Tárgy: Balatonfüzfő 1410/5/C helyrajzi számú ingatlan hasznosítása, bérbeadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfüzfő 1410/5/C hrsz.-ú „kivett beépített terület” megnevezésű 1/1 tulajdoni hányadban Balatonfüzfő Város Önkormányzata tulajdonát képező 24 m² összterületű építmény hasznosítása céljából a Képviselő-testület bérleti szerződés megkötésére hatalmazta fel, mely szerződés a 20/2026. (01.29.) képviselőtestületi döntés értelmében 2026. január 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre került.

Rotter Gabriella EV. beadványában jelezte, hogy az ingatlant 2026. március 1. napjától bérbe venné műszempilla építő szalon létesítése céljából, havi 50.000,- Ft+ áfa összegben. Beadványában jelezte, hogy az épületben a javítási és a vállalkozásához szükséges kialakítási munkálatok költségét teljes összegben vállalná, továbbá, hogy több éves szépségipari munkatapasztalattal és vendégkörrel rendelkezik.

Az önkormányzatnak minden hasznosításra irányuló döntés meghozatalakor vizsgálnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és Balatonfüzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit (a továbbiakban: ÖR). Az ÖR. 3. melléklet 67. pontja szerint az épület az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozó vagyonelem.

Az Nvtv. 11.§ (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, így a versenyeztetés mellőzhető.

A vagyoni értékű jog forgalmi értékének megállapítására az önkormányzat 2026. február 4-én ingatlanforgalmi értékbecslést készített, mely alapján annak értéke bruttó 19.656 000,-Ft. Mivel ezen érték nem haladta meg a versenyeztetési kötelezettséggel járó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, így az önkormányzat az.

A bérleti díj összegére a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményének való megfelelésre összehasonlító adatokat javaslok figyelembe venni, az értékbecslés

elkészítéstől javaslok eltekinteni. Az önkormányzat 2025. évben 90 000,-Ft+áfa/negyedév bérleti díj ellenében hasznosította az ingatlant.

Mindezekre tekintettel az épületet bérleti díját **2026. évre vonatkozóan nettó 50.000,-Ft + áfa, azaz bruttó 63.500,-Ft bérleti díjjal összegben javaslom megállapítani, úgy hogy az szerződés meghosszabbítása esetén minden évben az infláció mértékével növekedjen.**

A bérleti díj vonatkozásban az önkormányzat áfakörös, azaz áfát kell fizetnie utána.

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

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

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

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (02.19.) képviselő-testületi határozata

- 1) Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy határozott idejű bérleti szerződés keretében bérbe adja a Balatonfüzfő 1410/5/C helyrajzi számú 24 m2 összterületű építményét Rotter Gabriella részére.
- 2) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: 2026. február 28.

Mellékletek:

1. Rotter Gabriella EV. kérelme
2. Bérleti szerződés
3. Értékbecsülés

Balatonfüzfő, 2026. február 6.



Szanyi Szilvia
polgármester

*1. sz. melléklet***Tárgy:** Fwd: Fwd: FW: Tobruki ingatlan bérbeadása**Feladó:** Flieghné Rimai Merita <rimai.merita@balatonfuzfo.hu>**Dátum:** 2026. 02. 04. 10:26**Címzett:** Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy:Fwd: FW: Tobruki ingatlan bérbeadása**Dátum:**Mon, 19 Jan 2026 15:29:50 +0100**Feladó:**Merita Rimai <rimai.merita@gmail.com>**Címzett:**Flieghné Rimai Merita <rimai.merita@balatonfuzfo.hu>

----- Forwarded message -----

Feladó: <polgarmester@balatonfuzfo.hu>**Date:** 2026. jan. 18., V, 20:24**Subject:** FW: Tobruki ingatlan bérbeadása**To:** dr Könczöl Gábor jegyző <jegyzo@balatonfuzfo.hu>, Harmath Gabor <harmath.gabor@celsiustherm.hu>, Jánka Anikó képviselő <anikojanka.kepviselo@gmail.com>, Keil Norbert <keil780711@gmail.com>, Kerekes Csongor <csongor.kerekes@yahoo.com>, Lajkó Frigyes <frici11@gmail.com>, Piroska Győri <gyoripiroska14@gmail.com>**Cc:** Merita Rimai <rimai.merita@gmail.com>, Székely László - települési főmérnök <telepulesifomernok@balatonfuzfo.hu>

Tisztelt Mindenki!

Ezt a megkeresést kaptam.

Beszéljünk róla!

Tisztelettel,

Szanyi Szilvia

polgármester



Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

Telefon: +36-88-596-923

E-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

From: Rotter Gabriella <rotter.gabriella@gmail.com>

Sent: Saturday, January 17, 2026 10:32 AM

To: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Subject:

Tisztelt Polgármesterasszony!

Telefonon egyeztettem önnel, egy ingatlannal kapcsolatban. Ami Balatonfűzfő, Tobruk Széchenyi tér 1-szám alatt van nyilvántartva.

Jelenleg még a Krém és Kovász kft bérlése alatt áll. Egyeztettem a bérlővel így volt alkalmam megnézni az épületet. Számomra teljesen megfelelne a mérete, egy Műszempilla építő szalon kialakítására. Az ingatlan bérlésére szeretnék felajánlani 50.000ft+Áfa/hó bérigényt. Amit minimum egy évre mindenképpen szeretnék aláírni, ha önöknek megfelelő lenne az összeg!

Vannak javításra szoruló részek az épületben és épületen egyaránt. Raktár részen a mennyezet és tető javítása, beázás okozta károk miatt. Ezek költségét teljesen vállalnám és a számomra megfelelő belső modernizálás kialakítását is természetesen. Az ingatlant 2026.03.-március hónaptól szeretném igénybe venni.

Saját vállalkozásként, főállásban szeretném, több éves szépségipari munkatapasztalattal és vendégkörrel rendelkezem.

BÉRLETI 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 bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről **Rotter Gabriella E.V.** (székhely: 8175 Balatonfüzfő, Jedlik Ányos utca 12., nyilvántartási szám: 61837528, adószám: 91755898-1-39, statisztikai számjel: 91755898-9622-231-19), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), (a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

Jelen bérleti szerződés megkötésére Bérlő által előterjesztett kérelemnek Bérbeadó Képviselő-testülete általi megtárgyalása és a ... (...) szám alatt meghozott határozata alapján kerül sor.

II. BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS TARTALMA

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő belterület 1410/5/C hrsz-ú, „egyéb épület, fagyizó”** megnevezésű, 24 m² területű ingatlan (továbbiakban: **Bérlemény**).

2.) A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt szépségipari tevékenység folytatása céljára. Szerződő felek jelen bérleti szerződést 1 (egy) éves határozott időtartamra kötik. A bérlet jogviszony kezdete **2026.03.01.**, lejártának időpontja: **2027. 02.28.**

Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben bérlő jelen megállapodásban foglalt valamennyi kötelezettségének eleget tesz, abban az esetben egyoldalú nyilatkozata alapján előbérleti jogával élve jogosult az 1.) pontban megjelölt ingatlant további négy évig bérelni. Ebben az esetben szerződő felek jelen megállapodással azonos tartalommal bérleti szerződést kötnek, amely tartalomtól közös megegyezéssel eltérhetnek figyelembe véve a bérleti díj vonatkozásában az infláció mértékét.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban körülírt Bérlemény bérleti díja **50.000,- Ft+ÁFA/hó**, azaz ötvenezer forint plusz általános forgalmi adó havonta.

4.) Bérlő köteles az 1. havi bérleti díjat jelen bérleti szerződés aláírásától számított 30 napon belül bérbeadó 12082001-00160532-00100002 számú számlájára átutalás útján megfizetni.

Bérlő köteles a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 10. napjáig a bérbeadó fent megjelölt bankszámlájára átutalás útján megfizetni.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására és az esetlegesen felmerülő kockázatok (például: nem rendeltetésszerű használatból eredő állagromlás, közüzemi tartozások felhalmozása) fedezetéül Bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követő 15 (tizenöt) napon belül óvadékot kell nyújtania.

Az óvadék összege 100.000,- Ft, azaz százezer forint. Az óvadékot Bérlő köteles a Bérbeadó bankszámlájára a bérleti szerződés megkötését követő 15 (tizenöt) napon belül megfizetni.

A bérleti szerződés megszűnésekor a bérbeadó ezt az összeget köteles visszaadni. Ha a bérlőnek bérleti díj-, vagy egyéb tartozása áll fenn, vagy olyan kárt okozott a bérleményben, amely meghaladja a rendeltetésszerű használat következtében előállott kárt, a bérbeadó ebből a fenti

összegeből jogosult a követelését érvényesíteni, illetve a hiányt, kárt kijavítani. Az óvadékon felüli hiányt, kárt a bérlő köteles megtéríteni.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket nem tartalmazza, azokat a Bérlő a bérleti díjon felül köteles az alábbiak szerint megfizetni:

- a. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény saját víz, és villanyórával rendelkezik. A Bérlő a villany közműre és a szemét elszállítására köteles a birtokbavételt követően szerződést kötni a szolgáltatóval és azt Bérbeadó részére bemutatni.
- b. Bérbeadó a víz közmű díját havi rendszerességgel Bérlő részére kiszámlázza, melyet Bérlő a bérleti díj megfizetésével egyidejűleg köteles megfizetni.
- c. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő által közvetlenül fizetendő közműdíjak maradéktalan megfizetését a havi bérleti díj megfizetésével egyidejűleg köteles a Bérbeadó részére hitelt érdemlő módon igazolni.
- d. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő saját költségén, maga köteles gondoskodni ingóságai és a beépített tárgyainak biztosításáról.
- e. Bérlő köteles gondoskodni saját költségén a bérlemény karbantartásáról, a mindennapi javítási munkálatok elvégzéséről, továbbá festésről, tapétázásról, üvegezésről, padlócsereéről stb., amennyiben azok a napi használaton kívüli egyéb, a Bérlő érdekkörébe eső okból válnak szükségessé.
- f. Bérlő saját költségére köteles az esetleges és szükséges felújításokat elvégeztetni az alacsony bérleti díjra tekintettel.

7.) Szerződő felek a Bérlemény birtokbaadás napján a Bérlemény átadás-átvétele tárgyában jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény állapotát, üzemeltetésre átadásra került berendezéseit, tárgyi eszközeit, a közműórák gyártási számát és az óraállásokat.

8.) Bérbeadó szavatosságot vállal arra, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlet céljának megfelel. Bérlő felelős azért, hogy a Bérleményben folytatandó tevékenységhez szükséges különböző hatósági engedélyekkel rendelkezzen. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt ismeri és tudomással bír arról, hogy a tevékenység folytatásához szükséges engedély beszerzésének kötelezettsége őt terheli.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta és kiürített állapotban Bérbeadó részére visszaadni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül Bérlő köteles a Bérleményt a bérleti szerződés megkötésének időpontja szerinti állapotban Bérbeadó részére visszaadni. A birtokba visszaadás megtörténtét követő 15 napon belül Bérbeadó köteles az óvadék összegét Bérlő bankszámlájára visszafizetni, amennyiben a Bérlemény a bérleti szerződés megkötésének időpontja szerinti, alkalmas állapotban van.

10.) Bérlő magára nézve kötelezőnek tartja a tűzrendészeti, munka- és balesetvédelmi, illetve egyéb hatósági előírások, szabályok betartását, betartatását, illetve Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen szabályok be nem tartásának és tartatásának következményeként bekövetkező egészségkárosodásért és bármilyen káreseményekért a Bérbeadó nem vállal felelősséget.

11.) A Bérbeadót azonnali hatályú felmondási jog illeti meg, amennyiben a Bérlő a Bérleményt a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem rendeltetésszerűen használja, vagy a Bérlemény

állagát egyéb módon veszélyezteti, illetve a bérleti szerződést súlyosan megszegné, így különösen a bérleti díj fizetési kötelezettségének, a megadott határidőben nem tesz eleget.

12.) Bérbeadót a bérleti jogviszony megszűnésekor sem másik Bérlemény biztosításának kötelezettsége, sem pedig pénzbeli térítés fizetési kötelezettsége nem terheli.

13.) Bérelő a Bérleményt csak a megállapodásban rögzített célra használhatja. Az ettől eltérő célú felhasználáshoz a Bérbeadó előzetes írásos engedélyre van szüksége.

14.) Bérelő a Bérleményt használatát nem engedheti át másnak.

15.) Bérbeadót a hátralékos bérleti díj erejéig Bérelőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain jelzálogjog illeti meg.

16.) Szerződő felek a jogüggyellett kapcsolatosan felmerülő vitáikat elsődlegesen egyeztetéssel rendezik. Egyeztetési kísérlet eredménytelensége esetére a vitáik rendezésére a Veszprémi Járásbíróság, mint elsőfokú bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

17.) Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181) jelen jogüggyellett lebonyolításával, amely megbízást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

18.) Szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tartják irányadónak.

A szerződő felek jelen bérleti szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírták.

Balatonfüzfő, 2026. február „....”

.....
Balatonfüzfő Város Önkormányzata
 Bérbeadó képviseletében
 Szanyi Szilvia polgármester

.....
Rotter Gabriella E.V.
 Bérelő

Jelen bérleti szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
 Balatonfüzfő, 2026. február „....” napján:

dr. Mohos Gábor
 ügyvéd
 KASZ: 36078181

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, Széchenyi tér alatti, 1410/5/C 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. február 04.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

Megbízó adatai:

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

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

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

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

A megbízás tárgya:

Ingtalan értékbecslési szakvélemény aktualizálása a 8175 Balatonfüzfő, Széchenyi utca alatti, 1410/5/C HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingtalan 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:

2022/09/021. - 2026/02/011

**A 8175 Balatonfüzfő, Belterület, Széchenyi utca alatti, 1410/5/C
HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:**

19.656.000.- Ft, azaz

tizenkilencmillió hatszázötvenhatezer forint, ill.

51.726.- EUR*

***= 1 EUR = 380 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2022.szeptember 23.- aktualizálás: 2026. február 04.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozzom meg.

**Becsles.com Vagyontértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó A. Gábor



ÉRTÉKEKELÉS AKTUALIZÁLÁS

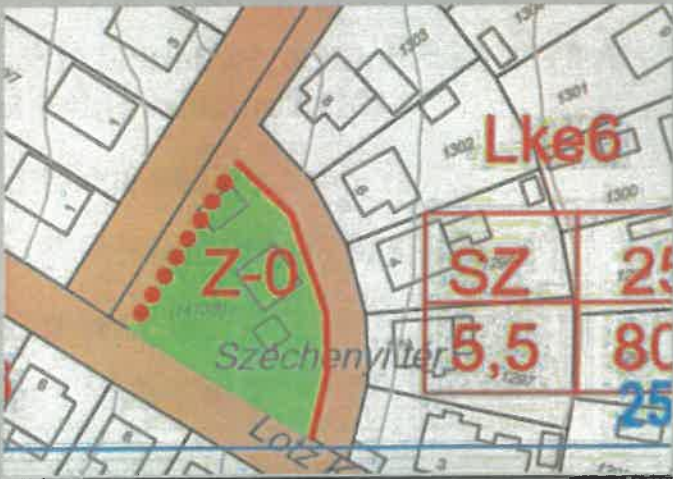
Legutóbbi értékbecslés dátuma: 2022. szeptember 23.

Értékbecslés célja: Általános forgalmi érték aktualizálás

Értékbecslés aktualizálásának dátuma: 2026. február 04.

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 szerkezetében	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:	2022. szeptember 23.
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, Forgalmképés
 - 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: **9.360.000.- 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	Igen	+110 %
Egyéb korrekció:	Nem	0 %
Összes korrekció:	0 %	
Összes korrekció értékben kifejezve:	VM= 9.360.000.- Ft * 2,10 = 19.656.000.- 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 pénzüsszeget 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, Széchenyi utca alatti, 1410/5/C

HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

19.656.000.- Ft, azaz

tizenkilencmillió hatszázötvenhatezer forint, ill.

51.726.- EUR*

***= 1 EUR = 380 Ft**

Az aktualizálás fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. február 04.

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. február 04.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 15.
Adószám: 25066337-1-07
Magnebank: 16200247-10026450



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, 1410/5/C HRSZ-ú ingatlannal kapcsolatban megállapított forgalmi érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.**

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

Székesfehérvár, 2026. február 04.

BECSLES.COM
Becslés.com Vagyónértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
Magnebank: 16200247 18026459

Szántó A. Gábor

Becslés.Com Vagyónértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2026. február 04.

Külső homlokzati képek:





Belső képek:

