

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2025. szeptember 10-i rendkívüli ülésére

A határozat-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: **Javaslat a Balatonfűzfő 357/41 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású ingatlan értékesítésére**

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfüzfő, Vasút sétány u. 6. szám alatt lévő, a tulajdoni lap szerint „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású, 357/41. hrsz.-ú ingatlan 3677 m² nagyságú.

A szóban forgó ingatlan Balatonfüzfő közvetlen vízparti környezetében található, vasúton és közúton is jól megközelíthető. Az ingatlan jelenlegi állapotában üres, beépíthető.

A 106/2018. (VI. 21.) képviselő-testületi határozat alapján Várpalota Város Önkormányzata és a Thury Sport Nonprofit Kft. közötti Vagyongazdálkodási szerződés jött létre. A szerződésben foglaltak szerint Várpalota Város Önkormányzata a Thury Sport Nonprofit Kft. részére vagyongazdálkodásba adta a Balatonfüzfő 357/41 hrsz.-ú ingatlant. A vagyongazdálkodásba átadott földterületen üdültetés céljára 6 db könnyű szerkezetű pavilon állt.

A pavilonok állaga az évek során olyan jelentős mértékben romlott, 2021 évben lebontásra kerültek, mert már gazdaságosan nem voltak felújíthatóak.

Az épületek lebontását követően a Képviselő-testület 176/2022. (XII. 8.) határozatával döntött a módosított, egységes szerkezetbe foglalt vagyongazdálkodási szerződés elfogadásáról.

Az ingatlan értékesítését elősegítendő eljárás céljából 2024. szeptember 26. napján megtartott Képviselő-testületi ülésen a vagyongazdálkodási szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre, a tulajdoni lapon bejegyzett Thury Sport Nonprofit Kft vagyongazdálkodói joga törlésre került.

2025. évben a Balatonfüzfő Város Jegyzője bal/1020-3/2025. számú határozata alapján az ingatlan címe Balatonfüzfő, Vasút sétány 6. címről Balatonfüzfő, Füzliget sétány 5. címre változott.

Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan vételárát, 2025. augusztus 04. napján kell véleményében változatlanul 210.000.000,- Ft-ban határozta meg.

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11. § (3) bekezdése szerint 3-15 millió forint forgalmi értékig az önkormányzati tulajdon értékesítésére a Gazdasági Bizottság (minősített többséggel), 15 millió forint értékű meghaladó vagyontárgy vonatkozásban a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkorai forgalmi érték alapján lehet hasznosítani.

Balatonfüzfő város dinamikusan fejlődő település, idegenforgalmi szempontból kiemelkedő szereppel bír. Tekintettel arra, hogy nagy az érdeklődés a beépíthető telkek iránt, javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan induló árát a megelőző pályázati kiírásban meghatározottal azonos összegben, továbbra is 300.000.000,- Ft + Áfa áron határozza meg a pályázati kiírásban.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az érvényes (nyertes) pályázóval történő szerződéskötés feltétele, hogy a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. nem él az elővásárlás jogával, vagy arról lemond.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését az ingatlan értékesítéséről!

Várpalota, 2025. szeptember 3.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota Gárdonyi G. u. 39.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. szeptember ... napján megtartott rendkívüli ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és meghozta az alábbi határozatot:

.../2025. (IX. ...) képviselő-testületi
h a t á r o z a t :

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza a Balatonfűzfő 357/41 hrsz.-ú 3677 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolású ingatlan értékesítését 300.000.000,- Ft + Áfa induló áron, a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglalt feltételek szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati felhívás közzétételére és a helyben szokásos módon történő megjelentetésére.

A Képviselő-testület a pályázati ajánlatok felbontásával, jogi szempontból történő vizsgálatával, értékelésével a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg, ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület a pályázatok pénzügyi, gazdaságossági szempontok szerinti vizsgálatára felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot.

A pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéshozatallal a Képviselő-testület a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg.

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

Felhívja továbbá a Polgármestert, hogy a pályázatok elbírálását követő 30 napon belül tájékoztassa a Képviselő-testületet a pályázati eljárás eredményéről, a nyertes pályázó személyéről.

A pályáztatási eljárás szabályait és annak feltételeit a nemzeti vagyon értékesítésére vonatkozó Versenyeztetési szabályzat alapján – Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 4. melléklete szerint kell meghatározni és közzétenni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati felhívás fenti feltételek mellett történő előkészítésére, közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására, az adásvételi szerződés megkötésére, annak a Magyar Állam részére történő megküldésére.

Határidő: a pályázati felhívás közzétételére 2025. szeptember 19.

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

Végrehajtásban közreműködik:

Kucséra Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2025. szeptember ...

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a /2025. (IX. .) határozata értelmében Várpalota Város Önkormányzata eladásra kínálja a Balatonfüzfő, 357/41 hrsz.-ú ingatlant.

I. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: **357/41 hrsz.**
Terület nagysága összesen: 3677 m²
Tulajdonos: Várpalota Város Önkormányzata
(Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.)
Művelési ág: „kivett beépítetlen terület”

II. Az ingatlan részletes leírása:

1./ Városon belüli elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége:

Az ingatlan Balatonfüzfő közvetlen vízparti környezetében található, a 71-es közútról megközelíthető.

2./ Közműellátottság: víz, villany, hírközlés az ingatlanon. Víz- gáz 100 m-en, szennyvíz 250 m-en belül elérhető.

3./ Az ingatlan beépíthetősége:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X. 18.) önkormányzati rendelete alapján az ingatlan Üdülőházas üdülőterület (Üü) övezeti besorolású. A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján: „Az Üdülőházas üdülőterület elsősorban szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.”

Az ingatlan **beépítési módját** a konkrét beépítési elképzelés megvalósítása előtt a **városi főépítésszel** javasolt egyeztetni.

Amennyiben a közműtulajdonosok felé jelzett kapacitás igényt az utcában kiépített közmű – gerincvezeték nem tudja biztosítani, úgy annak átépítése (tervezés, engedélyezés, kivitelezés), valamint a hiányzó bekötő vezetékek kiépítése (tervezés, engedélyezés, kivitelezés) a nyertes pályázó feladata és költsége.

A vevő a későbbiek során semmilyen jogcímen – különösen jogalap nélküli gazdagodás, rejtett hiba, építési korlátozás okán vagy kellékszavatossági okból nem élhet az Önkormányzattal szemben megtérítési, kártérítési, vagy ármérséklési, esetleges csere vagy egyéb igénnyel. A pályázaton való részvétel ennek elfogadását jelenti.

III. Az ingatlan vételára, ajánlati kötöttség:

Az ingatlan induló irányára nettó: 300.000.000,- Ft + Áfa azaz HÁROMSZÁZMILLIÓ,-00/100 FORINT + Áfa.

Az ingatlan vételárára a pályázónak ajánlatot kell tennie. A megajánlott vételár nem lehet kevesebb az ingatlan induló irányaránál.

A pályázó az ajánlatához a pályázat benyújtási határidejétől számított 60 napig kötve van.

IV. A nyilvános pályázat beérkezési határideje:

2025. október 17. 9,00 óra

V. Pályázati feltételek:

A pályázat nyelve: magyar.

Az ingatlanra természetes személyek, illetve a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.

A Pályázó Várpalota Város Önkormányzatának RAIFFEISEN BANK Zrt.-nél vezetett 12081000-00115409-02300001 számú számlájára köteles befizetni 20.000.000,- Ft-ot ajánlati biztosíték címén. Amennyiben pályázó ezen feltételnek nem tesz eleget, pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.

A befizetett ajánlati biztosíték az ingatlan vételárába beszámít.

A nem nyertes pályázók részére a pályázat eredményhirdetését követően 8 napon belül a befizetett ajánlati biztosítékot az Önkormányzat kamatmentesen visszautalja.

VI. A pályázat eredményhirdetése

A Jogi és Ügyrendi Bizottság (a továbbiakban: JÜB) a pályázati ajánlatokat legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő 15 napon belül bírálja el. A JÜB az elbírálási határidőt – indokolt esetben – egy alkalommal, de legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja.

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított 15 napon, illetve az elbírálási határidő esetleges meghosszabbításának lejártát követő 10 napon belül tájékoztatja az ajánlattevőket.

A pályázat elbírálásának szempontja: a megajánlott vételár nagysága, valamint az ingatlanon tervezett beruházás.

Ajánlati kötöttség: az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. A pályázó köteles legalább 60 napos ajánlattételi kötöttséget vállalni. Amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszti.

Amennyiben a nyertes pályázó az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését megtagadja, ezzel az általa befizetett biztosítékot elveszíti.

Várpalota Város Önkormányzata jogosult a felhívását/pályázatát bármikor indokolás nélkül visszavonni, ezzel kapcsolatban a pályázó semmilyen kifogással, igénnyel nem léphet fel. Továbbá Várpalota Város Önkormányzata kiköti, hogy az eredményes pályázati eljárás lefolytatását követően sem köteles a nyertes pályázóval szerződést/előszerződést kötni, a szerződéskötéstől indokolás nélkül elállhat, ennek bekövetkezte esetén a nyertes pályázó semmilyen kifogással, igénnyel nem léphet fel.

Kiíró fenntartja azon jogát és lehetőségét, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az eljárásban soron következő 2. vagy 3. legkedvezőbb ajánlattevővel kössön szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő. A Kiíró fenntartja továbbá azon jogát, hogy a

szerződés teljesítését biztosító, Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben felsorolt mellék-kötelezettségek megjelölését az adásvételi szerződésben kikösse.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében elővásárlási joggal rendelkezik. Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, abban az esetben az adásvétel a Magyar Állam és Eladó között jön létre.

VII. A pályázat érvényességének feltételei

Az értékeléshez a következő iratok együttes benyújtása szükséges:
(összefűzve, tartalomjegyzékkel ellátva)

- kitöltött pályázati adatlap,
- 3 hónapnál nem régebbi cégkivonat vagy nyilvántartásba vételről szóló igazolás, és aláírási címpéldány, magánszemély esetén érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya másolat,
- igazolás arról, hogy nincsen köztartozása, magánszemély esetén is (NAV, Várpalota Város Jegyzője, mint I. fokú Adóhatóság),
- 20.000.000,- Ft ajánlati biztosíték megjelölt bankszámlára történő befizetésének bizonylata,
- a pályázó írásos nyilatkozata a pályázati kiírás megismeréséről, elfogadásáról,
- ajánlat a vételárra,
- rövid műszaki leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról, a tervezett beruházás rövid bemutatása.

Hiánypótlási lehetőség nincs. Amennyiben a pályázat nem felel meg a VII. pontban rögzített érvényességi feltételeknek, úgy az adott pályázatot a Kiíró érvénytelennek tekinti. A Kiíró a pályázati adatokat bizalmasan kezeli.

A Pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat újságjában, az Önkormányzat honlapján kerül megjelentetésre. A „Pályázati felhívás” és az „Adatlap” az Önkormányzat honlapjáról „www.varpalota.hu,” Önkormányzat (ügyintézés) Közzététel/Ingatlanértékesítés „ikonra kattintva letölthetők.

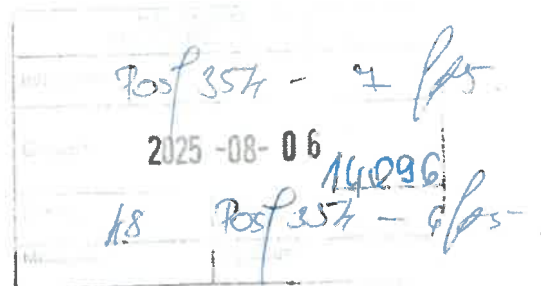
A pályázattal kapcsolatosan felmerülő kérdésekre felvilágosítást a Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának munkatársa ad telefonon munkaidőben (88/592-695), személyes érdeklődés esetén ügyfélfogadási időben (I. em. 105-ös iroda).

A pályázat dupla sértetlen borítékban postai úton vagy személyesen nyújtható be a Várpalotai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Irodájához címezve (Várpalota, Gárdonyi G. u. 39. Pf.: 76.)

A borítékra kérjük ráírni: "Balatonfűzfő 357/41 hrsz.-ú ingatlan pályázata"

Várpalota, 2025. szeptember ...

Campanari-Talabér Márta
polgármester



Vörös Lajos

Okleveles ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.
88 427 452

Várpalota Város Önkormányzati Hivatala
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Tárgy: Piaci forgalmi érték aktualizálás

A Balatonfüzfő, Vasút utcai 357/41 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékét 2024.08.22.-én készített értélbecslésemben határoztam meg nettó

210.000.000.-Ft értéken.

Majd 2025.02.04.-én aktualizálásra került azonos értéken.

Ismételten megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait változásait az értékre ható tényezőket a helyszín újbóli megtekintése után az értéket
változatlanul
hagyom.

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2025.08.04.

Vörös Lajos
okleveles ingatlanvagyon értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
Ingatlan vagyon értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007
8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

VÁROSI KÖZTÉR- POLGÁRMESTERHIVATAL	
Irátszám:	
Érkezett: 2024 AUG 28.	
Előadó:	Előadó:
Melléklet:	Ügybír:

Vörös Lajos

Okleveles ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

88 427 452

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**8100 Balatonfüzfő Vasút sétány 6.szám alatt lévő 357/41 hrsz-ú
ingatlan piaci forgalmi értékelése**

Készült: 3pl-ban

Veszprém, 2024.08.22.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: **Balatonfüzfő, Vasút sétány 6 szám alatti
lévő 357/41 hrsz.-ú ingatlan piaci
forgalmi értékelése**

Megbízó: **Várpalota Várpalota Város Önkormányzata
8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.**

Megbízott: **Vörös Lajos
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.**

Értékelés célja: **forgalmi érték meghatározás**

Értékbecslés fordulónapja: **2024.08.22.**

Értékbecslés hatálya: **180 nap**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke-nettó : **210.000.000.-Ft**

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő fejezet tartalmazza
felhasználható bármilyen üzleti-célú megállapodáshoz, azonban tanúsítványban
szereplő értékadatok tényleges forgalmi értékét csak piaci versenyeztetéssel lehet
megállapítani

Veszprém, 2024.08.22.



Vörös Lajos
okleveles ingatlanvagyon értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
ingatlan vagyon értékelő
* * * Törzskönyvszám: 442-10/2003
* * * Törzslapszám: 10/25/2007
* * * 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20

ÉRTÉKBECSLÉSI VÉLEMÉNY

ALAPADATOK

Értékelés tárgya:	Balatonfüzfő, Vasút sétány 6 szám alatti 357/41 hrsz-ú ingatlan értékelése
Megbízó :	Várpalota Várpalota Város Önkormányzata 8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.
Megbízott	Vörös Lajos 8200 Veszprém, Pázmándi u 20.
Értékelés célja:	forgalmi érték meghatározás
Értékbecslés fordulónapja:	2024.08.22.
Értékbecslés hatálya:	180 nap

Veszprém, 2024.08.22.

ELŐZMÉNYEK

Megbízó képviselőjének – Kucsera Marianna - írásbeli megrendelése alapján végeztem el az értébecslést.
Helyszíni szemle időpontja:2024.08.21.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, TÉNYEGES BEMUTATÁSA

A Település a Balaton Észak keleti részén a fűzfői öbölben fekszik. Vasúton és közúton is megközelíthető. Részben üdülő – sport –szabadidő tevékenység mely a település szerkezetben is elkülönül.
Infrastrukturális , intézményi rendszere megfelelően kiépült.
Idegenforgalom,turisztika nem jelentős. Ingatlanforgalmi megítélése munkaerő piaci ellátottság a még meglévő ipari üzemek a környező települések vonzása, idegenforgalom következtében jó.
Az ingatlanok Balatonfűzfő parti városrészén található közvetlen a **vízparti környezetben.**
A 71-es közútról közvetlenül közelíthető meg portalanított úton.
A szemlén megállapítható hogy az összes felépítmény bontásra került, az ingatlan kerített.

Közművek minden közmű hálózatokról lekötve

TÉNYLEGES BEMUTATÁSA AZ INGATLANNAK

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Várpalota, belterület,

Hrsz: 357/41

Megnevezés: üdülőtelep, 6 db egyéb szociális

Nagyság: 3677 m2

Tulajdonosok, bejegyző határozatok a mellékelt tulajdoni lap szerint.
A szemlén megállapítható az is hogy az ingatlan címe változott és vélhetően kivett megnevezés változtatására is

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Egyes módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Hozadék alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer:

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2019-ben a TEGoVA-ban és a 25 /1997(VIII.) PM rendeletben valamint a település Szabályozási Tervében foglaltakat mely az ingatlant Üü 2 övezetbe sorolja.

Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon során jelenleg értékelte ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Összehasonlító adatok:

Kínálati adatok internet ingatlan.com belterületek

Mivel a Településen belül közel vízparti ingatlan értékelésére összehasonlításra alkalmas forgalmi adat nincs ezért részben települési részben a közvetlen környezetben lévő települések közel vízparti ingatlanok értékadatait vizsgáltam meg,

Balatonfüzfő

Harmath u.	2.200 m ²	135.000.000.-Ft	61.364.-Ft/m ²
Domb u.	597 m ²	70.000.000.-Ft	117.253.-Ft/m ²

Balatonalmádi

855 m ²	129.000.000.-Ft	60.582.-Ft/m ²
2000 m ²	175.000.000.-Ft	87.500.-Ft/m ²

Balatonkenese

1304 m ²	99.000.000.-Ft	75.920.-Ft/m ²
---------------------	----------------	---------------------------

Balatonakarattya

1870 m ²	164.000.000.-Ft	87.700.-Ft/m ²
---------------------	-----------------	---------------------------

számított átlag(kerekítve) 81.720.-Ft/m²

korrekció	kínálat miatt le	- 10 %	8.172.-
	vízparthoz közeli	+ 10 %	8.172.-
	forgalmi adatok		
	bizonytalansága	- 15 %	12.258.-
	közművek felülvizsgálata		
	ingatlan nyilvántartási		
	változtatások	- 15 %	12.258.-
	korrigált érték		57.204.-
	Jelenlegi érték (kerekítve)		57.200.-Ft/m²

$$3.677 \text{ m}^2 \times 57.200 \text{.-Ft/m}^2 = 210.324.400 \text{.-F}$$

Korrekciós tényezőket a SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam.

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

a **Balatonfüzfő**, Vasút u.6.szám alatt lévő 357/41 hrsz- ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét-nettó-kerekítve

210.000.000.-Ft-t-ban

azaz *kettőszáztizmillió* forint

határozom meg.

Az ingatlanpiaci ,környezeti,jogi adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várok az ingatlant **forgalomképesnek** tartom

Érvényesség ideje: 180 nap

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt,környezet védelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat részben Megbízó szolgáltatatta,azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak Megbízó és az értékékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.

Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkujának során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 10\%$ -al is eltérhetnek

Veszprém, 2024.08.22.



Vörös Lajos

175 Vármegyei Kormányhivatal
175 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/65637/2024
2024.08.13

BALATONFÜZŐ

Szektor: 53

terület 357/41 helyrajzi szám

175 BALATONFÜZŐ Vasút sétány 6. "felülvizsgálat alatt"
IRÉSZ

az ingatlan adatai:

Irészet adatok

előző átvett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

vett üdülő telep (szociális épület, 6 db egyéb épület)

0

3677

0.00

IRÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36848/1992.07.06

ogcím: jogutódlás

ogállás: tulajdonos

év: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ím: 8100 VÁRPALOTA Gárdonyi Géza utca 39.

Szsszám: 15734123

ányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45961/3/2018.07.26

ogcím: -

ogállás: vagyonkezelő

év: THURY SPORT NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

ím: 8100 VÁRPALOTA Szent Imre utca 9.

Szsszám: 25959997

IRÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 1929/1981.03.05

nálló szöveges bejegyzés területe 877 m2-rel növekedett.

bejegyző határozat, érkezési idő: 38352/1995.05.30

nálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

bejegyző határozat, érkezési idő: 34495/2005.04.13

nálló szöveges bejegyzés ingatlan címének feltüntetése.

bejegyző határozat, érkezési idő: 39303/2006.08.21

nálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

Folytatás a következő lapon

Sim Vármegyei Kormányhivatal
Sim 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/65637/2024

2024.08.13

BALATONFÜREDI

Szektor: 53

Letöltés: 357/41 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

A fenti 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.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap
közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Veszprém Vármegyei Közműnyhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

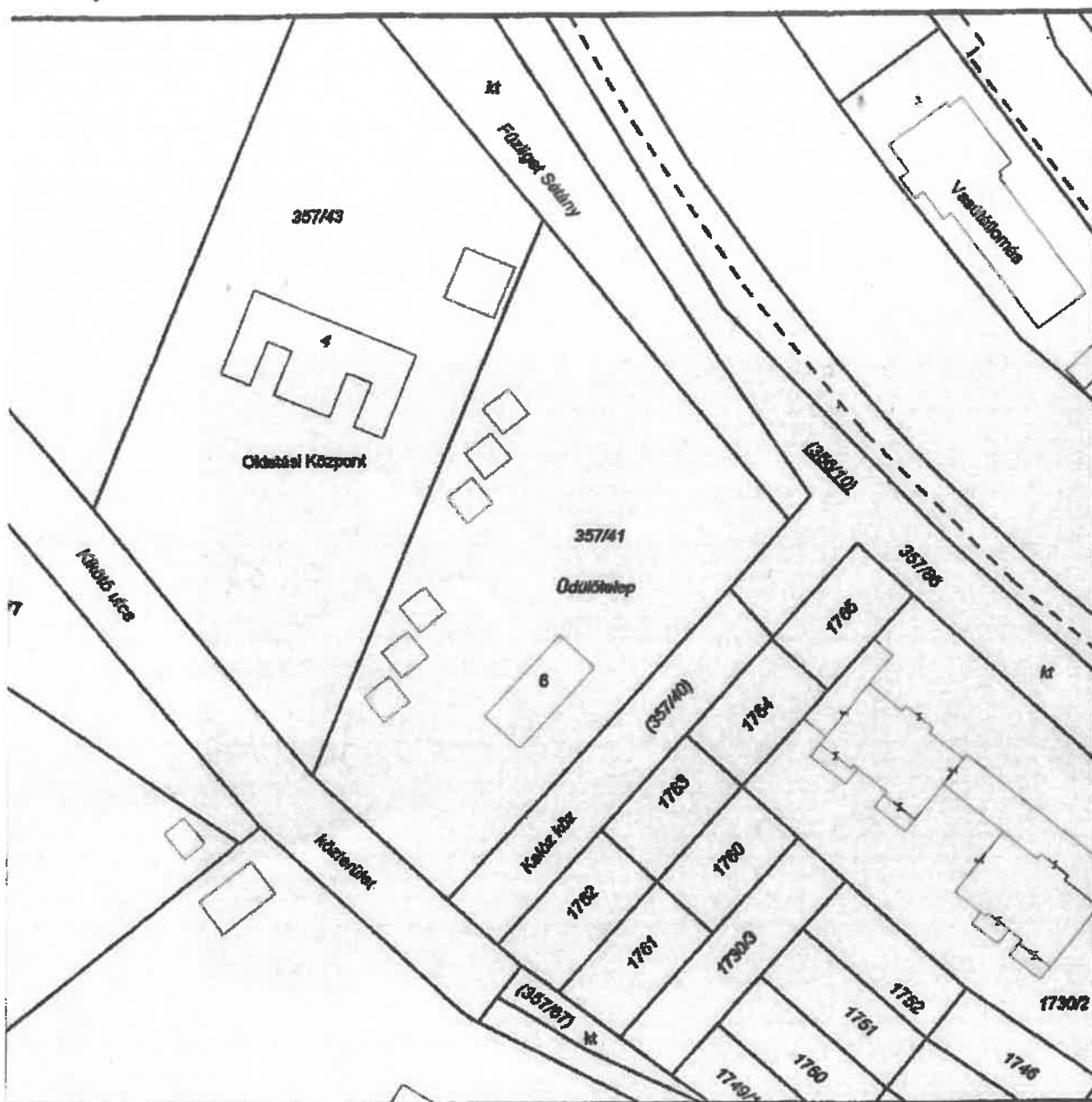
2024.08.13 10:52:15

Lehrajzi szám: BALATONFÜZFŐ belterület 357/41

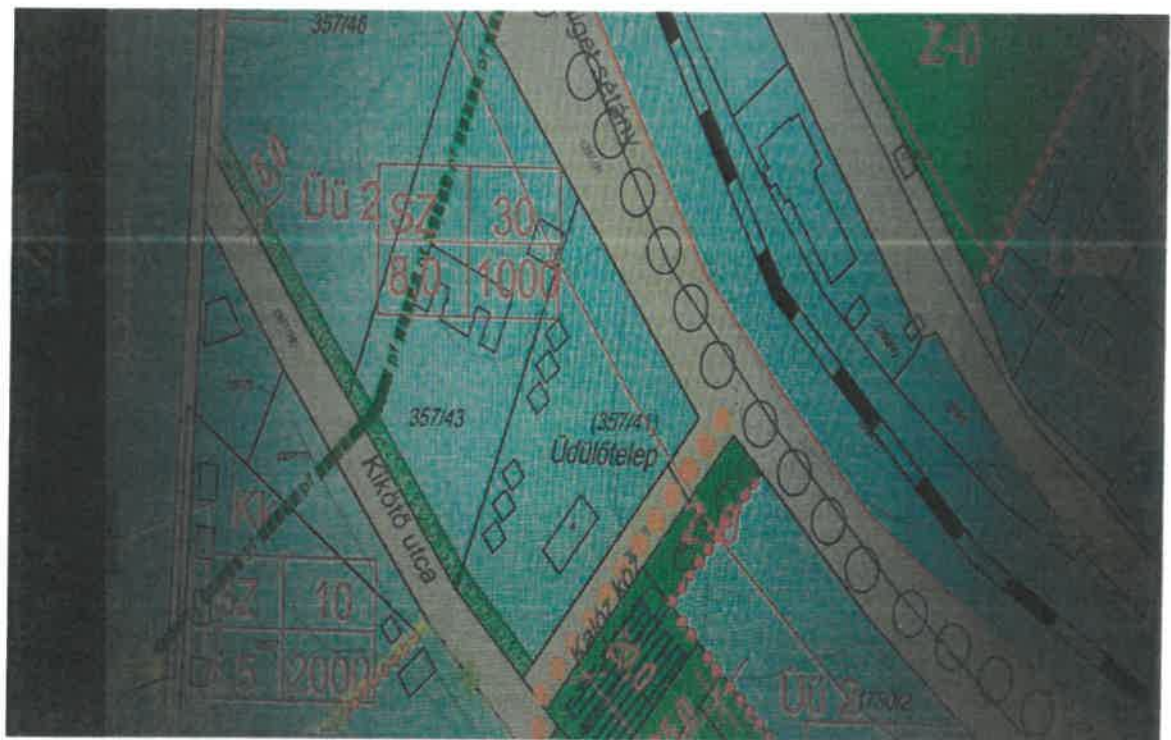
Megrendelés szám: 7/2056/2024

Méretarány: 1 : 1000

Témajszám: 41187900002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adalbasis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!







Balatonfüzfői Polgármesteri Hivatal Magyar Államkincstár ASP-irat, DHSZ-b
8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu
KRID azonosító: 505084122

Ügyiratszám: bal/1020-3/2025.

Ügyintéző: Molnárné Szabó Erika

Telefon: 88/596-900

Tárgy: Balatonfüzfő 357/41 hrsz.-ú
ingatlan címképzése

HATÁROZAT

Balatonfüzfő Város Jegyzője, mint címképzésért felelős szerv (a továbbiakban: Hivatal) a **Balatonfüzfő 357/41 helyrajzi számú** ingatlan címét az alábbiak szerint módosítja:

Régi cím: 8175 Balatonfüzfő, Vasút sétány 6.

Új cím: 8175 Balatonfüzfő, Fűzliget sétány 5.

Tájékoztatom, hogy a Központi Címregiszterbe (a továbbiakban: KCR) bejegyzett címelemek megváltozása miatt költözéssel nem járó laccímváltozásról nem kell bejelentést tennie. A KCR-be bejegyzett címelemek megváltozása miatt költözéssel nem járó laccímváltozás esetén a címváltozásnak megfelelő személyi azonosítóról és laccímről szóló hatósági igazolványt a címváltozás szerinti lakó- vagy tartózkodási hely szerint illetékes járási hivatal hivatalból állítja ki és kézbesíti az Ön részére.

Felhívom figyelmét, hogy egyéb laccímadatot tartalmazó okmányainak a javított laccímre történő átvezetése érdekében keresse fel a Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonalmádi Járási Hivatal Kormányablak Osztályát (8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., ügyélfogadási idő: Hétfő: 8:00-18:00, Kedd: 8:00-15:00, Szerda: 8:00-18:00, Csütörtök: 8:00-16:00, Péntek: 8:00-13:00, Szombat: zárva, Vasárnap: zárva). Továbbá laccímváltozását közüzemi szolgáltatóknál jelentse be.

Felhívom figyelmét, hogy a házsámtábla (házsám, emelet, ajtó) kihelyezéséről/cseréjéről az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.

Tájékoztatom, hogy a házsám megállapításáról szóló határozatot a Hivatal az érintett ingatlannal jogosultakon túl közli a Levéltárral, az illetékes földhivatallal, a helyi rendőrkapitánysággal, postahivatallal, tűzoltósággal, mentőállomással, közmű-szolgáltatókkal és a cégbíróssággal.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható.

A döntéssel szemben a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani. A jogi képviselővel eljáró fél a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás kitöltésével köteles benyújtani a közigazgatási döntést hozó szervnél.

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a fél bizonyítékként hivatkozik, amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

Ha a felperes jogi képviselővel jár el, a keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélezési szünet nem érinti.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, a fél azonban azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság tanácsa az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül dönt. Hiánypótlásnak nincs helye. A bíróság a kérelem teljesítését biztosíték adásához kötheti.

A halasztó hatály elrendelése esetén a döntés nem hajtható végre, annak alapján a jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Törvényszék) bírálja el. A Törvényszék az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, amennyiben a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevelében kérheti.

Az eljárás illetékmentes, az eljárás során eljárási költség nem keletkezett.

INDOKOLÁS

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. megküldte a hivatal részére a Balatonfüzfő 357/41 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó egyszerűsített határozatot és KCR adatlapot az ingatlanon történt épületbontásról. Az eljárás során megállapításra került, hogy nevezett ingatlan a KCR-ben nem szerepel, az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban pedig rossz címmel szerepel, ezért szükségessé vált a jogszabályoknak megfelelő cím kialakítása.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. számú törvény (a továbbiakban: Nytv.) 39. § (1) bekezdésének értelmében a jegyző - a központi

címregiszter létrehozásának előkészítése céljából - ellenőrzi az illetékességi területén lévő települési címeket.

A digitális szolgáltatások, a digitális állampolgárság szolgáltatások és támogató szolgáltatások részletes műszaki követelményeiről szóló 322/2024.(XI.6.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 123. § (1) bekezdése szerint a Magyarország területén található ingatlanok a rendeletben rögzített eljárási rend szerint megállapított és a központi címregiszterbe bejegyzett címmel kell rendelkeznie. E rendelet 123. § (1) bekezdésének b) pont ba) alpontja értelmében ingatlan minden beépítésre szánt területen fekvő telken létesített épület.

A Rendelet 123. § (2) bekezdés a) pontja kimondja, hogy cím akkor keletkezik, ha valamennyi, a rendeletben előírt címadatát bejegyezték a központi címregiszterbe.

A Rendelet 134. § (1) bekezdése szerint az épület, a pince és az önálló rendeltetési egység címét annak a teleknek a címéből kell képezni, melyen maga az épület fekszik.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületek elnevezéséről és a házszámozás szabályairól szóló 3/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 10. § (1) bekezdése értelmében a névvel ellátott közterületeken az ingatlanokat, az épületeket és a beépítetlen telkeket a közterületről jól látható táblán feltüntetett számmal kell ellátni. Az utcában több ingatlan azonos számmal nem jelölhető.

Az Nytv. 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a járási hivatal gondoskodik a járás (fővárosi kerület) területén lakcímmel rendelkező polgár adatainak, adatváltozásainak, illetve adatjavításainak, valamint a polgár adataiban a járás (fővárosi kerület) közigazgatási területén bekövetkezett változásoknak a nyilvántartáson történő átvezetéséről.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény végrehajtásáról szóló 146/1993. évi (X. 26.) Korm. rendelet. 37. § (1)-(2) bekezdése szerint a központi címregiszterbe bejegyzett címelemek megváltozása miatt költözéssel nem járó lakcímváltozásról a polgárnak nem kell bejelentést tennie. A lakcímadat (1) bekezdés szerinti megváltozása nem minősül adatváltozásnak, arról az eredeti bejegyzési időpont változatlanul hagyásával állítja ki a változással érintett lakcím szerint illetékes járási hivatal a címváltozásnak megfelelő hatósági igazolványt.

Mindezekre tekintettel a Hivatal a Rendelet 134. § (1) bekezdése szerint képezte az ingatlan címét. Az erről szóló hirdetményt Balatonfüzfő Város Önkormányzata honlapján közzéteszi.

Az Ör. 10. § (8) bekezdése értelmében a házszám tábla beszerzéséről, kihelyezéséről, szükség szerint cseréjéről és pótlásáról az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.

Az Ör. 11. § (1) bekezdése szerint a házszámok megállapítását címmegállapítás keretében a jegyző végzi.

Az Ör. 11. § (2) bekezdése értelmében a házszám megállapításáról szóló határozatot az érintett ingatlannal jogosultakon túl közölni kell a 8. §-ban meghatározott szervekkel. Az Ör. 8. § értelmében a közterület elnevezésével kapcsolatos döntést helyben szokásos módon közzé kell tenni, továbbá a döntésről értesíteni kell az Okmányirodát, a Levéltárat, az illetékes földhivatalt,

a helyi rendőrkapitányságot, postahivatalt, tűzoltóságot, mentőállomást, közmű-szolgáltatókat és a cégbíróságot.

A Rendelet 129. § (6) bekezdése a címkézésért felelős szerv a címkezeléssel érintett címeket a helyi önkormányzat honlapján közzéteszi, ennek hiányában vagy emellett hirdetőtábláján kifüggeszti vagy más, helyben szokásos módon közzéteszi, úgy, hogy az legalább a kifüggesztésétől vagy közzétételétől számított egy hónapig folyamatosan megtekinthető legyen.

A határozat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 80-81. §-án alapul.

Fellebbezésnek az Nytv. 6. § (7) bekezdése értelmében nincs helye. A Hivatal az illetékmentességet az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 28. § (1) bekezdése alapján határozza meg. A jogorvoslatról szóló tájékoztatást a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 37-39. §-a, 50-53. §-a, valamint az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján adtam.

A Hivatal hatáskörét és illetékességét a digitális állam megvalósításához kapcsolódó egyes szervezetek kijelöléséről szóló 320/2024.(XI.6.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése, valamint az Ákr. 16. § (1) a) pontja határozza meg.

Balatonfüzfő, 2025. július 3.

dr. Könczöl Gábor
jelező nevében és megbízásából

Bíróné Mészáros Kata
igazgatási csoportvezető

