



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/ 49-7 /2025.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Kálmán András ügyvezető, dr. Könczöl Gábor jegyző,
Székelyné Tóth Barbara aljegyző

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. február 20-i nyilvános ülésére

Tárgy: A balatonfűzfői 1495/161/A/2 és az 1495/161/A/4 helyrajzi számú ingatlanok értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 207/2024. (12.19.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy a Balatonfűzfő 1495/161/A/4 és 1495/161/A/2 helyrajzi számú ingatlanok (Balatonfűzfő, Szállás u. 5.) értékesítésére pályázatot ír ki.

A Képviselő-testület a pályázati eljárás lefolytatására a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.-t kérte fel.

A határozat értelmében a pályázati kiírásban az alábbiakat rögzíteni kellett:

- a balatonfűzfői 1495/161/A/2 helyrajzi számú ingatlan legalacsonyabb elidegenítési ára 2.500.000,- Ft,
- a balatonfűzfői 1495/161/A/4 helyrajzi számú ingatlan legalacsonyabb elidegenítési ára 2.300.000,- Ft,
- a képviselő-testület a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

A fenti ingatlanok értékesítése érdekében a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. pályázati felhívást tett közzé, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A pályázat benyújtásának határideje 2025. január 31. napja volt.

A beérkezett pályázatok bontására 2025. február 4-én 9.00 órai kezdettel került sor.

A Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. által megküldött bontási jegyzőkönyv az előterjesztés mellékletét képezi.

A bontási jegyzőkönyvben foglaltak értelmében 5 db pályázat érkezett.

A legkedvezőbb ajánlatot Vadon László adta mindkét lakás esetében:

- a Balatonfűzfő 1495/161/A/2 helyrajzi számú szükséglakás esetében a megajánlott vételár 3.290.000,- Ft

- a Balatonfűzfő 1495/161/A/4 helyrajzi számú szükséglakás esetében a megajánlott vételár 2.795.000,- Ft volt.

Vadon László a jegyzői igazolást arról, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzata felé nincs tartozása, hiánypótlás keretében pótolta.

A pályázati felhívás alapján a Képviselő-testület a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a Balatonfűzfő 1495/161/A/2 helyrajzi számú és a Balatonfűzfő 1495/161/A/4 helyrajzi számú ingatlanokat értékesítse a legjobb ajánlatot adó Vadon László úrnak.

Javaslom egyben az ingatlanok értékesítésének lebonyolításával a Fűzfői Vagyongkezelő Kft.-t megbízni.

Az előterjesztés mellékletei:

- Balatonfűzfő Város Képviselő-testületének 207/2024. (12.19.) képviselő-testületi határozata
- Pályázati felhívás – önkormányzati ingatlanok értékesítése
- Bontási jegyzőkönyv
- Értékbecslés

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

Határozati javaslat:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (02.20.) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Fűzfői Vagyongkezelő Kft.-t, hogy Vadon László Balatonfűzfő, Szállás u. 5. szám alatti lakossal a Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában lévő Balatonfűzfő 1495/161/A/2 helyrajzi számú és a Balatonfűzfő 1495/161/A/4 helyrajzi számú ingatlanok értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés tervezetek előkészítéséről gondoskodjon és azokat terjessze be a képviselő-testület 2025. márciusi ülésére.

Az ingatlanok vételára:

- a Balatonfűzfő 1495/161/A/2 helyrajzi számú szükséglakás esetében 3.290.000,- Ft
- a Balatonfűzfő 1495/161/A/4 helyrajzi számú szükséglakás esetében 2.795.000,- Ft.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Kálmán András a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. ügyvezetője

Határidő: 2025. márciusi Képviselő-testületi ülés

Balatonfűzfő, 2025. február 7.



Szanyi Szilvia
polgármester





Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Jegyző

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900

e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

KRID azonosító: 155289379

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2024. december 19. napján** tartott **rendes, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből.

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
207/2024. (12.19.) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Felkéri a Fűzfői Vagyonkezelő Kft-t, hogy a balatonfűzfői 1495/161/A/4 és 1495/161/A/2 helyrajzi számú, szükséglakás megnevezésű ingatlanok értékesítésére ismételten pályázatot írjon ki és addig folytassa az ingatlanok pályáztatását, ameddig a pályázati eljárás sikeres lesz.
2. Az 1 pont szerinti pályázati kiírásban kerüljön rögzítésre, hogy
 - a) a balatonfűzfői 1495/161/A/2 helyrajzi számú ingatlan legalacsonyabb elidegenítési ára 2.500.000,- Ft,
 - b) a balatonfűzfői 1495/161/A/4 helyrajzi számú ingatlan legalacsonyabb elidegenítési ára 2.300.000,- Ft,
 - c) a képviselő-testület a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánvíthatja.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Kálmán András a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. ügyvezetője
Határidő: 2024. december 31.

Szanyi Szilvia sk.
polgármester

dr. Könczöl Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Balatonfűzfő, 2024. december 19.

Vajda-Panyi Zsuzsanna
jegyzőkönyvvezető



Pályázati felhívás - Önkormányzati ingatlanok értékesítése

A Fűzfői Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: Fűzfői Vagyongkezelő Kft., nyilvántartja: Veszprémi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 19-09-505211, adószám: 11952121-2-19, statisztikai számjele: 11952121-6420-113-19, képv.: Kálmán András ügyvezető önállóan) 8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság a következő pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Fűzfői Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság, 8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8.

Telefonszám: 06/88/574-584

2. A pályázat célja:

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, egyfordulós.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlanhányadok (továbbiakban: Ingatlan, vagy Ingatlan tulajdoni hányad) adatai:

· Balatonfűzfő, Szállás utca 5. számú, 1495/161 hrsz-ú társasházban az A/2 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

· Balatonfűzfő, Szállás utca 5. számú, 1495/161 hrsz-ú társasházban az A/4 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

Az 1. pontban leírt ingatlan elidegenítési árának legkisebb összege: 2.500.000.-Ft.

Az 2. pontban leírt ingatlan elidegenítési árának legkisebb összege: 2.300.000.-Ft.

Az ingatlan vételára ÁFA mentes.

5. Pályázati biztosíték:

Az ingatlan tulajdonjogára pályázni 50.000.- Ft biztosíték ellenében lehet. A biztosíték összegét a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. 10104820-77040300-02004003 MBH Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlaszámára való átutalással kell befizetni. A biztosíték befizetését a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolni szükséges.

Ha a pályázó pályázata nyertesnek minősül, úgy az adott biztosíték a szerződés szerinti vételárba beszámít. Ha a pályázat nyertese – vagy annak visszalépése folytán a szerződés megkötésére jogosult pályázó – az adásvételi szerződés megkötésétől eláll, akkor a letétként elhelyezett biztosítékot elveszti.

A pályázat minden további vesztesének a biztosítékot vissza kell téríteni.

6. Pályázati feltételek:

Bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság pályázhat.

Amennyiben gazdasági társaság a pályázó, köteles:

- a 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatni,

- gazdasági társaság csak a törvényes képviselője vagy a Ptk. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton.

7. Pályázat benyújtására kizáró okok:

A pályázatok értékelésében és elbírálásában nem vehet részt:

- a pályázatot benyújtó természetes személy és annak képviselője, alkalmazottja, foglalkoztatottja, alkalmazója, és foglalkoztatója,
- a pályázatot benyújtó jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság képviselője, tulajdonosa, tagja, vezető tisztségviselője, alkalmazottja vagy más szerződéses jogviszony alapján foglalkoztatottja,
- annak a jogi személynek vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak a képviselője, vezető tisztségviselője, alkalmazottja (foglalkoztatottja), amelyben a pályázó közvetlen vagy közvetett befolyással rendelkezik, illetőleg amelynek a pályázó tulajdonosa, tagja.

8. Az ajánlatok benyújtásának helye:

Fűzfői Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság, 8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8.

szám alatti székhelye.

9. Az ajánlatok benyújtásának módja:

A Pályázati dokumentációt postai úton, lezárt borítékban szükséges benyújtani, amelyen fel kell tüntetni a Pályázó nevét, címét/székhelyét és a Pályázati Felhívás címét ("**Ajánlat a Balatonfűzfő 1495/161/A/2 vagy/és 1495/161/A/4 hrsz.-ú ingatlanra**") egyaránt. Pályázati anyagot magyar nyelven, egységesen összefűzve, folyamatos sorszámozással (*egész számokkal*) és minden oldalon a Pályázó képviseletében eljáró személynek szignóval kell ellátnia.

10. A pályázatok elbírálásának szempontja:

A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és **ingatlanonként legmagasabb vételárát tartalmazó érvényes ajánlatot** teszi. A pályázat nyertese szerződést köthet az Önkormányzattal.

Nyertes pályázónak a megajánlott vételár 100 %-át szerződéskötéskor meg kell fizetnie.

Az ajánlatkészítéssel kapcsolatos minden költség, továbbá az értékesítés ügyvédi és ingatlan nyilvántartási költségek az ajánlattevőt terhelik, a pályázat kiírójára át nem ruházhatók. A pályázat kiírója költségtérítésre nem kötelezhető.

11. Pályázati döntés értesítése, szerződéskötés

Pályázat elbírálását a Kiíró végzi, bontást követő 8 napon belül a pályázatok eredményéről a Pályázókat Kiíró értesíti. Kiíró a nyertes Pályázóval további egyeztetéseket folytathat a megkötendő szerződés pontos részleteiről. Szerződés végleges változatát aláírást megelőzően Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyásra elő kell terjeszteni. Amennyiben a nyertes Pályázóval szerződéskötés bármely oknál fogva megghiúsul, úgy Kiíró második legtöbb pontot elérő Pályázóval folytathatja a tárgyalásokat vagy Pályázatot visszavonhatja. Pályázati döntés kiértesítése és a szerződés megkötése között maximum 60 nap áll rendelkezésre.

12. Az ajánlatok benyújtásának határideje:

Ajánlat 2025. január 03. napjától benyújtható.

Ajánlat benyújtásának határideje: 2025. január 31.

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

• Pályázati dokumentáció kötelező mellékletei:

- Természetes személy esetén a pályázó adatai (név, leánykori név, születési hely, születési idő, anyja neve, személyi igazolvány szám, állandó lakcím, adóazonosító jel, telefonszám, e-mail cím),
- jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetén:
 - cég neve, székhelye, adószáma, a hivatalos képviselő neve, telefonszáma, email-címe.
 - nyilatkozat arról, hogy a társaság Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, nem áll felszámolás, csőd- vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt, és annak veszélye sem fenyeget,
- Köztartozásmentes adóigazolás, vagy a köztartozásmentes adózói adatbázisban történő szereplés
- Balatonfűzfő jegyzőjének igazolása arról, hogy Pályázónak nincs Balatonfűzfő Város Önkormányzata felé fennálló tartozása
- a pályázó nyilatkozata arról, hogy személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul
- Pályázó nyilatkozata arról, hogy az ajánlattételi határidőt követő 60 napig ajánlati kötelezettséget vállal
- Nyilatkozat pályázati feltételek elfogadásáról
- Nyilatkozat kizáró okokról
- Pályázó (jogi személy) 30 napnál nem régebbi kivonata/cégkivonata
- külföldi ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a megjelölt dokumentumokat. Külföldi ajánlattevő köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni.

13.a. Közös pályázati dokumentáció kötelező mellékletei

Amennyiben közös pályázattételre kerül sor, akkor a közös pályázók – fentiekén túl –kötelesek becsatolni pályázatukba valamennyi, a közös pályázatban lévő tag által aláírt megállapodásukat, amely legalább a következőket tartalmazza:

- a közös pályázatban részt vevő felek nevét, székhelyét,
- a közös pályázók nevét, címét,
- a közös pályázattal érintett szerződés célját,
- tartalmaznia kell az eljárás tárgyát és az eljárást megindító pályázati felhívásra (közzétett hirdetményre) való utalást. A közös Pályázatban részt vevők nyilatkozzanak arra vonatkozóan, hogy az eljárásban együttes pályázóként részt kívánnak venni,

- a közös pályázók egyetemleges teljesítési kötelezettségvállalása, egyetemleges felelősségvállalása a szerződéses kötelezettségek teljesítésére, amennyiben, mint nyertes pályázó kiválasztásra kerülnek,
- Meg kell jelölni a közös pályázók képviselőjére jogosultját, valamint az(oka)t a természetes személy(eke)t, aki(k) a közös pályázók nevében joghatályos nyilatkozatokat tehet(nek), ill. a közös pályázók nevében aláírásra jogosult(ak). A megállapodás mellé csatolni kell a közös pályázók képviselőjére jogosult személy aláírási mintáját,
- a közös pályázók megállapodása minden
- felfüggesztő (hatályba léptető) ill. bontó feltétel nélküli,
- a szerződés hatálya beálltának vagy megszűntének valamely időponthoz kötése nélkül, továbbá
- harmadik személy beleegyezéséhez, ill. hatóság jóváhagyásához való kötése nélkül a közös pályázó valamennyi tagjának az aláírásával hatályba kell lépnie.

A közös pályázók nevében megtett nyilatkozatokban fel kell tüntetni, hogy a nyilatkozatot a közös pályázók nevében teszik. Közös pályázók jogosultak gazdasági társaságot alapítani nyertes pályázat esetén.

Amennyiben több pályázó közösen pályázik, akkor elegendő, ha a pályázók egyike váltotta ki a dokumentációt.

14. A nyilvános bontás ideje, helye:

2025. 02. hó 04.nap 09:00 óra, Balatonfűzfő, Szállás u. 8.

15. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

16. A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:

Név.: Kálmán András ügyvezető

Tel.: 06/88/547-584, e-mail: kalman.andras@balatonfuzfo.hu

17. Egyéb információ:

Az ingatlan igény szerint a Kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető. **Pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelené nyilváníthatja.**

A pályázati kiírás a Balatonfűzfői Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat és a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. honlapján (www.balatonfuzfo.hu, www.fuzfoivagyonkezelokft.hu) kerül meghirdetésre.

Fűzfői Vagyonkezelő Kft.

Bontási jegyzőkönyv

Mely készült a Füzfői Vagyonkezelő Kft. által a 1495/161. hrsz.-ú A/2 és A/4 önkormányzati ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékesítésére kiírt pályázat tárgyában beérkezett ajánlatok bontásakor.

Helye: 8184 Balatonfüzfő, Szállás utca 8. – Ügyvezetői iroda

Pontos ideje: 2025.02.04. 9:00h

Jelen vannak:

Kálmán András ügyvezető igazgató

Csomai Zsuzsanna gazdasági vezető

A pályázók személyesen a bontáson nem jelentek meg.

Jelenlévők meghirdetett pályázatra beérkezett ajánlatokat a Kft széfjéből bontásra előkészítették és megállapították, hogy az 5 db pályázat lezárt borítékban érkezett.

A jelen lévők megállapítják, hogy az ajánlattételi határidő lejártáig 5 db ajánlat érkezett be a határidő lejárta előtt, zárt borítékban, melyek felbontására véletlenszerű sorrendben kerül sor.

Az ajánlatok az alábbiak:

1. Vadon László 8184 Balatonfüzfő, Szállás utca 5.

Megállapítjuk, hogy a borítékon pályázat megjelölése nem szerepelt, abban kettő pályázati anyag szerepel. A mellékletek közül Balatonfüzfő jegyzőjének igazolása, arról, hogy a pályázónak a város felé tartozás nincs, hiányzik. További mellékletek rendben vannak.

A/2 lakás megajánlott vételára: 3 290 000 Ft

A/4 lakás megajánlott vételára: 2 795 000 Ft

2. Fejes Szilárd ajánlata

Megállapítjuk, hogy az ajánlat lezárt borítékban érkezett az előírt megjelöléssel. A mellékletek hiánytalanok, azonban a jegyzői igazolás magánszemély adataira került kiállításra, a köztartozásmentes igazolás pedig a vállalkozói adószámra és címre. A pályázatot magánszemélyként került benyújtásra.

A/4 lakás megajánlott vételára: 2 351 000 Ft



Ikt.: 17. /2025.

3. Fejes Szilárd ajánlata

Megállapítjuk, hogy az ajánlat lezárt borítékban érkezett az előírt megjelöléssel. A mellékletek hiánytalanok, azonban a jegyzői igazolás magánszemély adataira került kiállításra, a köztartozásmentes igazolás pedig a vállalkozói adószámra és címre. A pályázat magánszemélyként került benyújtásra.

A/2 lakás megajánlott vételára: 2 551 000 Ft

4. Lajkó Brigitta ajánlata

Megállapítjuk, hogy az ajánlat zárt borítékban érkezett az előírt megjelöléssel. A mellékletek hiánytalanok. A köztartozásmentes igazolás helyett elektronikusan hitelesített, nullás adószámla egyenleget nyújtott be.

A/4 lakás megajánlott vételára: 2 500 000 Ft

5. Nagy Benedek ajánlata

Megállapítjuk, hogy az ajánlat zárt borítékban érkezett az előírt megjelöléssel. A mellékletek hiánytalanok, azonban a jegyzői igazolás magánszemély adataira került kiállításra, a köztartozásmentes igazolás pedig a vállalkozói adószámra és címre. A pályázat magánszemélyként került benyújtásra.

A/2 lakás megajánlott vételára: 2 900 000 Ft

A Fűzfői Vagyonkezelő Kft számlájára valamennyi pályázati letét beérkezett.

A kiírt határidőig több pályázat nem érkezett be.

A pályázatok bontását követően megállapítjuk, hogy a legmagasabb összeget ajánló pályázó

A/2 lakás esetében: Vadon László 3 290 000 Ft

A/4 lakás esetében: Vadon László 2 795 000 Ft

Pályázat kiírója jelen pályázati bontási jegyzőkönyvet a tulajdonos Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére benyújtja. A Képviselő-testület dönt az ingatlanok értékesítéséről.

A beérkezett pályázati dokumentumokat a kiíró a széfben elzárva őrzi a vonatkozó Képviselő-testületi döntésig.

Balatonfűzfő, 2025.02.04.


.....
Kálmán András


.....
Csormai Zsuzsanna



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Jegyző

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88 596-901
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Ikt. szám: ado/320-2/2025
Ügyintéző: Némethné Bolla Szilvia

Tárgy: Igazolás

Balatonfüzfő
Szállás u. 5.
8184

Tisztelt Cím!

2025. február 6-án, kelt megkeresésére az alábbiakat igazolom a Balatonfüzfői Vagyongkezelő Kft felé:

Vadon László Szaboles (Szem. Ig. szám: 425492 TA adóazonosító jele: 8390231379) 8175 Balatonfüzfő, Szállás u. 5. sz lakos) nyilvántartásunkban nem szerepel, 2025. január 31-vel adókötelezettsége Balatonfüzfő Város Önkormányzat illetékességi területén nincs.

Az igazolást az ügyfél kérésére hiánypótlás benyújtására adtuk ki.

Balatonfüzfő, 2025. február 6.

dr. Könczöl Gábor
jegyző megbízásából


Fliegner Rima Merita
megbízott adóügyi csoportvezető

Megbízó: **Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.**
8184 Balatonfűzfő, Szállás utca 8.

Nyt.szám: ÉSZ - 19/2024

Megrendelés száma: 2-123/2024.

IGAZSÁGÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY - FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA, ÉRTÉKBECSLÉS

A Balatonfűzfő Szállás u. 5. szám alatt található, 1495/161/A/2 és A/4 hrsz-ú
lakások értékbecslése



Készült: 4 példányban
3 példány kirendelő példányra
1 példány irattár
Ez a 1. számú példány

A szakvélemény a melléklettel együtt 20 számozott oldalt tartalmaz.

Készítette:


Makai László
igazságügyi műszaki szakértő
építőipari igazságügyi szakértő
szakmérnök
Nyilvántartási szám: 009462



Veszprém, 2024. november 22.

TARTALOMJEGYZÉK

BORÍTÓLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ELŐZMÉNYEK.....	3
A KIRENDALT SZAKÉRTŐ FELADATA	3
HELYSZÍNI SZEMLE	3
A HELYSZÍNI SZEMLÉN TAPASZTALTAK.....	3
Fényképfelvételek az ingatlanról	4
Alkalmazott szerkezetek	13
A telek és az épület méretei és adottságai.....	14
Helyiségek listája	14
INGATLANOK ÉRTÉKELÉSÉVEL KAPCSOLATOS ALAPFOGALMAK	14
BALATONFÜZFŐ INGATLANPIACI ISMERTETÉSE.....	15
SZAKÉRTŐI MÓDSZER: ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK	
ALAPJÁN	16
ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ	
ÉRTÉKADATOK ELEMZÉSE ESETÉN	18
KIRENDALT SZAKÉRTŐ FELADATA – VÁLASZOK.....	19
ÖSSZEGZÉS	19
SZAKÉRTŐ NYILATKOZATA.....	19
MELLÉKLETEK.....	20
1. sz. melléklet: Jelenléti ív	20

ELŐZMÉNYEK

A Fűzfői Vagyongkezelő Kft. (továbbiakban: Megbízó) megbízta szakértőt a Balatonfűzfői Önkormányzat tulajdonában lévő 8184 Balatonfűzfő Szállás u. 5. szám alatt található, 1495/161/A/2 és A/4 hrsz-ú lakásingatlanok értébecslésével, jelenlegi forgalmi értékének meghatározásával.

A KIRENDALT SZAKÉRTŐ FELADATA

Megbízói megrendelés alapján a **szakértő feladata az alábbiak megválaszolása:**

1. Állapítsa meg a szakértő a Balatonfűzfő Szállás utca 5. szám alatt található, 1495/161/A/2 és A/4 hrsz-ú lakás ingatlanok jelenlegi forgalmi értékét.

HELYSZÍNI SZEMLE

2024. október 18-én, 8:30 órakor az érdekelt fél előzetes írásbeli kiértékelése után helyszíni szemlét tartottam a 8184 Balatonfűzfő Szállás u. 5. szám alatt található, 1495/161/A/2 és A/4 hrsz-ú lakásoknál.

A helyszíni szemlén jelenléti ív készült.

Megbízó biztosította az épületbe való bejutást.

(1. számú Melléklet: Jelenléti ív)

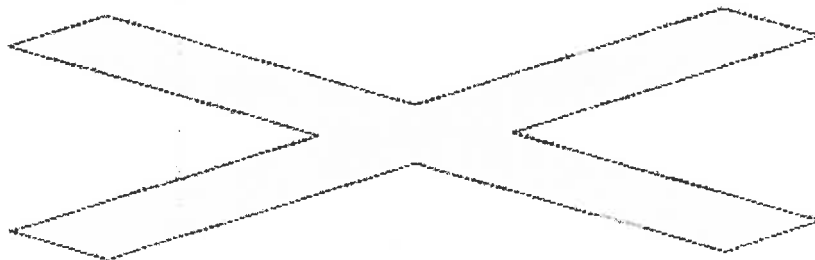
A helyszíni szemle során ellenőriztem a lakóépület műszaki állapotát. Fényképfelvételeket készítettem.

A szemle során alkalmazott módszerek: A lakóépület tartószerkezetének szemrevételezéssel történő vizsgálata (pl. esetleges falrepedések, vízesedések tekintetében), műszaki állapot felmérése.

A HELYSZÍNI SZEMLÉN TAPASZTALTAK

A helyszíni szemle során a telket, a rajta lévő lakóépületet és az ingatlan környezetét tekintettem meg.

A lakóépület a Megbízó képviselőjének tájékoztatása szerint az 1960-as években épült.



Fényképfelvételek az ingatlanról



Bejárat az épületbe



A párkány lemezfedése sérült, beázik, emiatt a párkányfalon homlokzati repedések találhatók.



Bejárat lépcső az utcafrontról

Szintkülönbség 1,00 m. A terepadottságok az épület számára kedvezőtlenek, mivel a csapadékvíz a rézsű lejtése miatt az épületre folyik. Az épület lábuzatán látszanak a felázások nyomai.



A két lakóegység megközelítése középfolyosóról.
A háttérben a bejárat lépcső látható.



A középfolysó mennyezete is átázik.

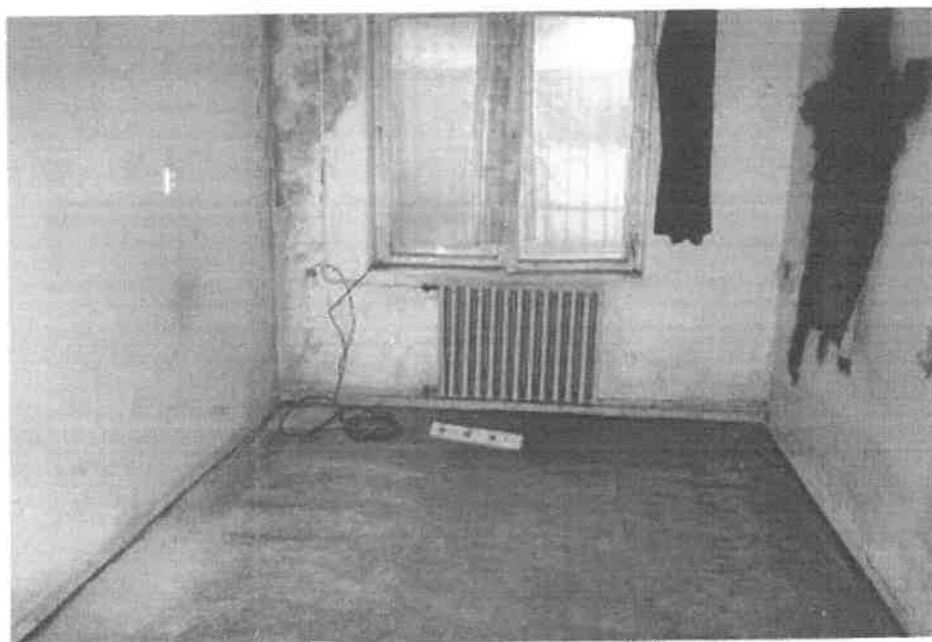


1495/161/A/2. számú lakás bejárata



Bejárati ajtó a lakáson belülről

A folyosó felőli fal felázott, salétromos. A helyiség burkolata régi típusú tekercses PVC padló.



A lakóhelyiség utcára néző ablaka

A központi fűtés radiátoros, a radiátor típusa 1970-es években gyártott RADAL alumínium radiátor. A gépészeti és elektromos berendezések közül egyik sem működik. A nyílászáró-ablak kapcsolt gerébtokos.



A lakóhelyiség mennyezete beázik, különösen a téglafalak csatlakozási pontjainál, a sarkoknál.



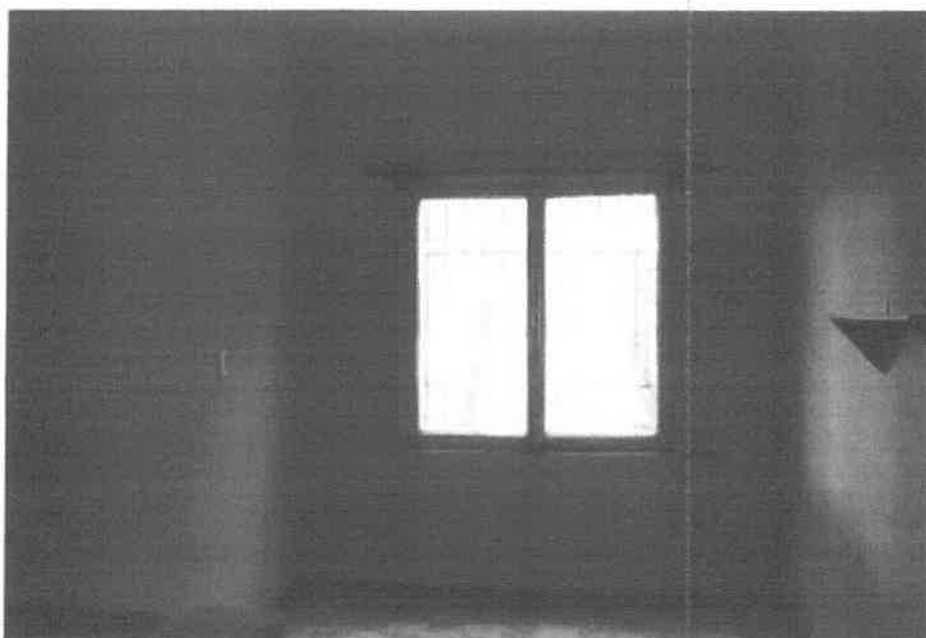
A lakóhelyiségben a mennyezet a tetőösszefolyó mentén beázik.



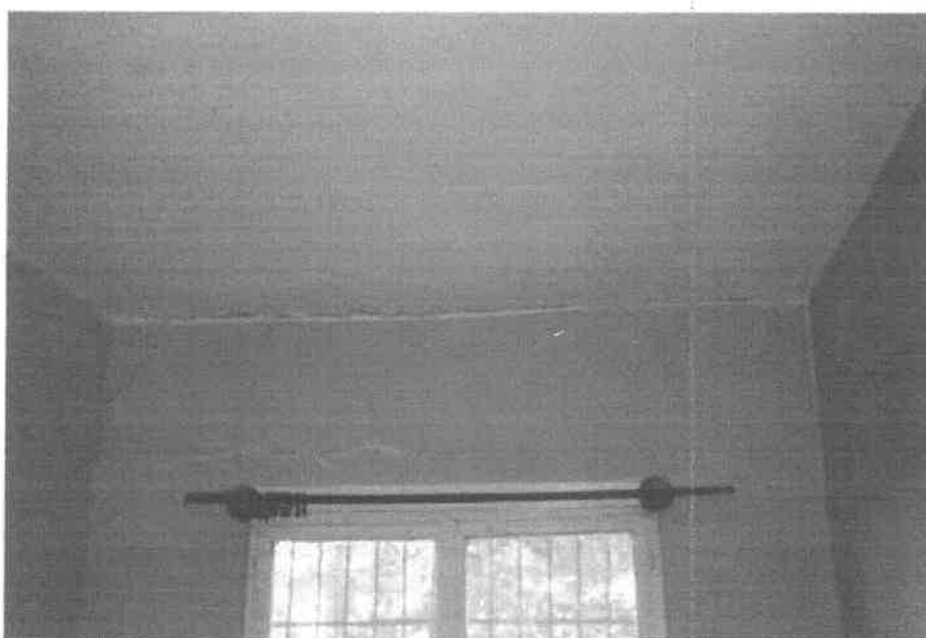
A bejáratától jobbra kézmosó található, elhanyagolt, nem működő állapotban. A lábazat felázott. Az elválasztófalon kismértékű, süllyedés okozta repedés látható.



1495/161/A/4. számú lakás bejárata a közép folyosóról



A lakóhelyiség utcára néző ablaka
A lakóhelyiségben központi fűtőrendszer, radiátor nincs.



Az épület fala a lejtős viszonyokból adódó vízbeázások miatt megsüllyedt.
A ferde irányú repedések az épületfal süllyedésének a következményei.



Bejárat a szoba felől.

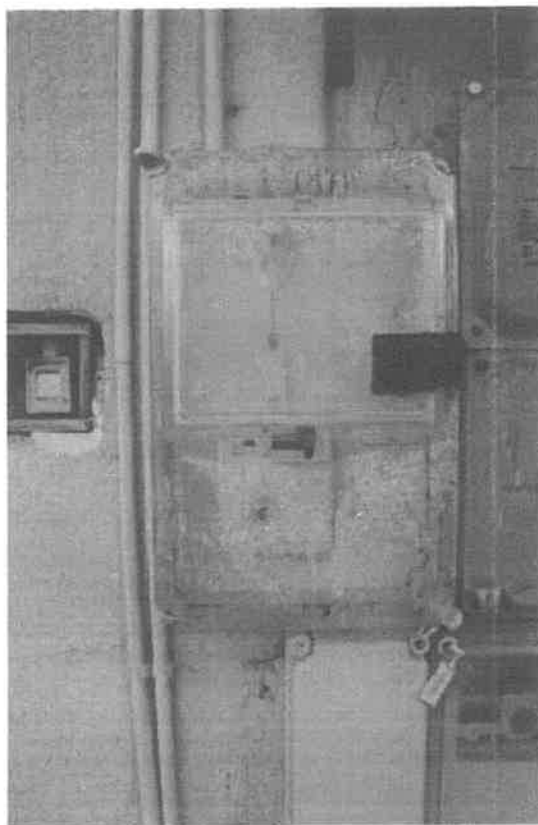
A mosdó leszerelve.

A lakóhelyiség burkolata 20x20 cm-es cementkötésű járólap.

A téglaparetfalnál valószínűsíthetőleg egy szekrény volt elhelyezve, amit körbefestettek.



Az épület lakóegységei önálló elektromos mérővel rendelkeznek.



Esetünkben a két lakóegység elektromos fogyasztásmérő órája leszerelésre került.



Az épület oldalsó homlokzata

A képen a két jobboldali rácsos ablak tartozik a vizsgált lakóhelyiségekhez.



Az épület párkány lemezelése és csatornavíz levezetése tönkrement, az épület beázik.

Alkalmazott szerkezetek

Alapozás: Sávalap készült helyszínen készült betonból. Az alapozás mélysége fagyhatár alatti. Az épület ráfolyó csapadékvíz a szerkezeti falak süllyedéséhez vezet. A süllyedés miatt a szerkezeti falakon repedések találhatók.

Falszerkezet, főfalak: B30-as, 30 cm vastag téglá, H10-es habarcsba falazva

Válaszfalak: 10 cm vastag válaszfaltéglából készültek, H10-es habarcsba falazva.

Födém: előregyártott FERT gerendafödém + béléstest

Tetőszerkezet: lapostető

Tetőhéjalás: bitumenes szigetelőlemez

Nyílászárók: fa nyílászárók

Nyílászárók. Belső ajtók: Lakótérben festett, lemezborítású belső ajtó.

Vakolatok: A küldő homlokzat dörzsvakolattal ellátott. A belső falfelületek hagyományos vakolattal vakoltak.

Kémények: nincs

Vízszigetelések: A meglévő vízszigetelés nem megfelelő.

Hőszigetelés: Hőszigetelés nincs.

Burkolat: Tekerceses PVC padló az A/2 számú lakásban és cementkötésű járólappal a A/4-es lakásban.

Fűtés: A fűtés nem működik.

Melegvíz ellátás: Melegvíz-ellátás nincs.

Közművek:

Vízellátás: A kiépített vezetékes ivóvíz a vizsgált helyiségekben nem működik.

Szennyvízkezelés: Az épület a szennyvízcsatornahálózatra csatlakoztatva van

Gázellátás: Vezetékes földgázellátás nincs.

Elektromos energia: Az épület elektromos ellátása az elektromos hálózatról biztosított, a vizsgált helyiségek fogyasztásmérője leszerelésre került.

A telek és az épület méretei és adottságai

A telek ipari övezetben található.
Építmény gerincmagassága: 4,0 m
Lábazati magasság: 0,25 m

Helyiségek listája

1495/161/A/2 számú lakás

Lakótér-egyterű- mérete 2,90 m x 5,9 m **17,4 m²** tekercses PVC padló

1495/161/A/4 számú lakás

Lakótér-egyterű mérete 2,90 m x 5,9 m **17,4 m²** cementkötésű járólapp

INGATLANOK ÉRTÉKELÉSÉVEL KAPCSOLATOS ALAPFOGALMAK

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- speciális érdekeltségű vevői külön ajánlat nem kerül figyelembevételre.

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan állagán és a műszaki tényezőin túlmenően az alábbi jellemzők függvénye:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a megközelíthetőség
- a közművesítés foka
- az ingatlan műszaki állapota
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- az ingatlanpiaci értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges kötelezettségek

A nominál ár a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár a nominál ár inflációval korrigált értéke.

BALATONFÜZFŐ INGATLANPIACI ISMERTETÉSE

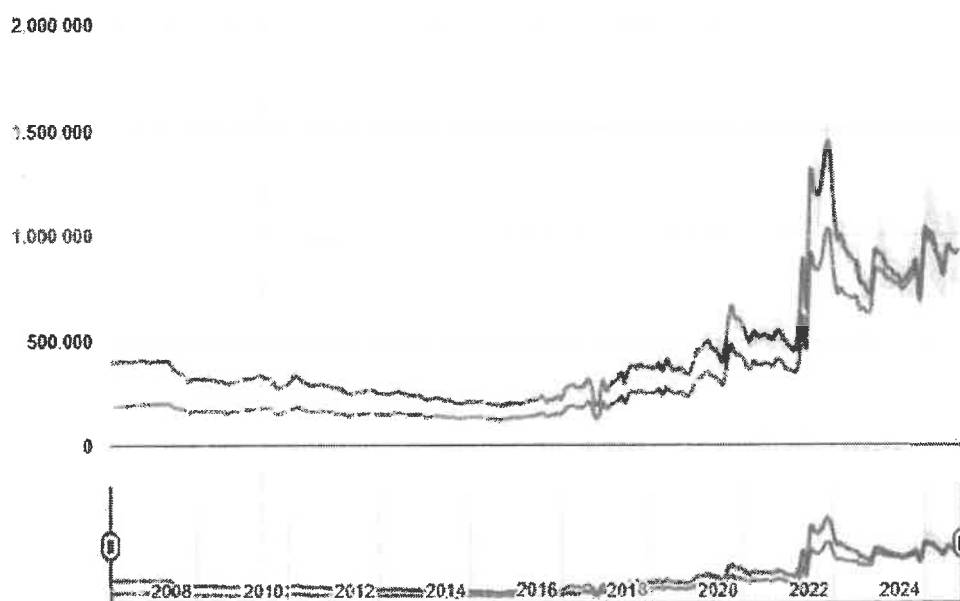
Balatonfűzfő ingatlanainak négyzetméter ár alakulása

Lakóingatlan	Családi ház	Téglalakás	Panellakás	Sorház	Alberlet
--------------	-------------	-------------------	------------	--------	----------

Téglalakás négyzetméter árának alakulása

 m² 

Add meg az alapterületet és kalkulálj átlagárát!



- Nominál m² ár
- Reál m² ár

A nominál ár a mindenkor, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár a nominál ár inflációval korrigált értéke. A szórás megmutatja, hogy az adott időszakban az átlagos négyzetméter áraktól átlagosan mennyivel tértek el az ingatlanok négyzetméterre vetített árai. A reál m² ár alakulását a Központi Statisztikai Hivatal eredeti maginfláció segítségével kalkuláltuk.

A diagramon Balatonfűzfő területén található téglalakásokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

(forrás: ingatlanet.hu)

SZAKÉRTŐI MÓDSZER: ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Az értékelt ingatlan piaci értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés módszerével határozom meg.

Esetünkben nem álltak rendelkezésre NAV által szolgáltatott értékesítési adatok.

Adatok az ingatlanet.hu statisztikai adatszolgáltatása alapján:

Ingatlanet.hu Balatonfűzfő ingatlan statisztika - 2024.11.20				
Dátum	Átlagos négyzetméter ár	Szórás alsó határ	Szórás felső határ	Átlagos reál ár
2024-01	983 520	806934	1230450	1018692
2024-02	968 644	779522	1222718	1001120
2024-03	983 513	762192	1254382	1008287
2024-04	914 722	712053	1149377	930715
2024-05	872 375	699478	1067980	883729
2024-06	804 880	612836	1010480	811658
2024-07	941 069	756008	1127946	941977
2024-08	932 395	751018	1112574	931796
2024-09	906 293	742954	1068760	905857
2024-10	930 434	783823	1077045	930434
2024. évre vonatkozó átlag:				
Átlag	923 785	740 682	1 132 171	936 427

(forrás: ingatlanet.hu)

A fenti táblázatban látható Átlagos négyzetméterárak 2024. évi 1-10. hónap átlaga 923.785 Ft/m².

Az ingatlanet.hu oldalon az alábbi aktuális hirdetés található:

Eladó lakás Balatonfűzfő, Fűzfőgyártelep

Vételár:
15 millió Ft

16 m² alapterület | 1 szoba

Főoldal > Eladó lakás > Balatonfűzfő > Fűzfőgyártelep > Eladó lakás Balatonfűzfő, Fűzfőgyártelep

Közös költség	nincs megadva	Építés éve	1960
Szobák száma	1	Ingatlan állapota	felújított
Fűtés	elektromos	Fal építési anyaga	tégla
Légkondicionáló	van	Lift	nincs



A meghirdetett lakás m2 ára, 15.000.000 Ft / 16 m2 = 937.500 Ft/m2.

ÉSZ-19/2024
Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
8184 Balatonfűzfő, Szállás utca 5.

121
Makai László
igazságügyi szakértő,
nyilvántartási szám 009462

Szakértői megjegyzés: A meghirdetett lakások esetében az értékbecslés során az érték meghatározásnál 20 %-os árcsökkenést veszünk figyelembe.

$$937.500 \text{ Ft/m}^2 \text{ ár} \cdot 0,8 = 750.000 \text{ Ft/m}^2.$$

Esetünkben fajlagos árként ezt az értéket - 750.000 Ft/m² - veszem alapul.

ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK ELEMZÉSE ESETÉN

A tárgyi ingatlanok értékének a meghatározásakor az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettem figyelembe:

Figyelembe vehető fajlagos ár 750.000 Ft / m2		Korrektció (-/+)	Teljes korrektúra összesített
1.	A helyiségből jó elrendezésű, funkciójú apartman kialakítható.	10%	10%
2.	Az épület szerkezeti fala megsüllyedt, megrepedt.	-30%	-100%
3.	A lakóhelyiségek gépészeti ellátással nem rendelkeznek (elektromos, ivóvíz, szennyvíz)	-20%	
4.	A bitumenes lemezfedés beázik, javítása szükséges.	-15%	
5.	Az épület egyetlen eleme (nyílászárók, homlokzat) sem felel meg a jelenlegi hőtechnikai előírásoknak.	-20%	
6.	Teljes festés és burkolat csere szükséges.	-10%	
7.	A közös folyosó nem biztosítja a lakóegységek intimitását.	-5%	
Korrigált fajlagos ár: 750.000 Ft/m2 * 0,1 = 75.000 Ft/m2			

Egy lakóegység korrigált fajlagos ára 75.000 Ft/m² * egy lakóegység nettó alapterülete 17,4 m² = egy lakóegység értékbecsléssel meghatározott értéke 1.305.000 Ft.

1495/161/A/2 számú lakás értéke: 1.305.000 Ft
1495/161/A/4 számú lakás értéke: 1.305.000 Ft

KIRENDALT SZAKÉRTŐ FELADATA – VÁLASZOK

1. Állapítsa meg a szakértő a Balatonfűzfő Szállás utca 5. szám alatt található, 1495/161/A/2 és A/4 hrsz-ú lakás ingatlanok jelenlegi forgalmi értékét.

1495/161/A/2 számú lakás értéke:	1.305.000 Ft
1495/161/A/4 számú lakás értéke:	1.305.000 Ft

ÖSSZEGZÉS

Az épületben található lakások az épületet körülvevő negatív hatások miatt (rossz terepviszonyok, tetőbeázások) az épület teljeskörű felújításra szorul. A két lakóegységre vonatkozó felújítás, amennyiben csak ebben a két lakóegységben történik, indokolatlanul magas költséggel jár.

Az értékbecslésben bemutatott eladó lakás példa arra, hogy jó megjelenésű, lakható apartman kialakítása megoldható.

SZAKÉRTŐ NYILATKOZATA

Szakértőként kijelentem, hogy eljárásom során az igazságügyi szakértői eljárásra vonatkozó szabályokat alkalmaztam.

Szakértőként nyilatkozom, hogy az ügyben elfogultság és kizáró ok nem áll fenn, az ingatlant érintően érdekeltégem nincsen, az ügyben az előírt eljárási jogosultsággal rendelkezem.

Veszprém, 2024. november 22.



Makai László

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
8200 Veszprém, Csermák u 2/B.
Névjegyzékszám: 009462
Telefon: +36 20/9245-004



MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: Jelenléti ív

JELENLÉTI ÍV

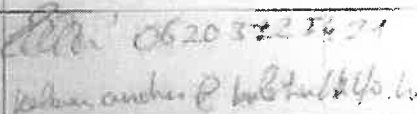
Megbízó: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kereskedelmi Szolgáltató Kft.

Megrendelés száma: 2-123/2024.

Készült: 8184 Balatonfűzfő, Szállás utca 5., 1495/161/A/2 és A/4 hrsz-ú lakások

Dátum: 2024. október 18., 8:30 óra

Szám: ÉSZ-19/2024

Értesített neve	Aláírása, e-mail cím, telefonszám Lehetőség szerint névjegykártyát mellékeljen!
Fűzfői Vagyongazdálkodási Kereskedelmi Szolgáltató Kft.	 06 20 3 22 14 24 l.m.f. @ fuzfoi.hu
Makai László igazságügyi szakértő	20/924 5004 

k.m.f.



