

E: BF/2024/1828

Balatonföldvár Közös  
Önkormányzat Hivatal  
8623 Balatonföldvár, Petoő Sándor u. 1.  
Iktatás dátuma: 2024. JAN 29.  
Iktatószám: 1359-1/2024

## IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Széchenyi Imre utca 3-5;

397/20/B hrsz. alatti „üzletház” ingatlanról és a 397/20 hrsz. telek terület

440/2148 tulajdoni hányadról



Készítette: MARGARÉTA Kft.

MARGARÉTA KFT.  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10302891-2-14

.....  
Vanya László  
értékbecsrlő / ingatlan- vagyonértékelő  
eng.sz.: 3 / 1998

.....  
dr. Póczos Géza  
igazságügyi ingatlanszakértő  
nyilvántartási szám: 4506

készült: 2024. január 23.  
értékelés fordulónapja: 2024. január 20.

Dr. Póczos Géza  
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u. 23 I/3  
ingatlan-értékbecsrlés  
igazságügyi szakértő  
nyilvántartási szám: 4506

MARGARÉTA KFT.  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10302891-2-14

ÉRKEZETT  
2024 JAN 26.  
BALATONFÖLDVÁR

DTG

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon: 8623 Balatonföldvár, Széchenyi Imre utca 3-5.  
helyrajzi számok: 397/20/B és 397/20

Az értékelés célja: az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok alapján

A helyszíni szemle időpontja: 2023. július 10. és szeptember 05.

Az értékelés fordulónapja: 2024. január 20.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

Megbízó : Balatonföldvár Város Önkormányzata  
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlanvagyon forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, 2024. január 20-án : a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

**8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Széchenyi Imre utca 3-5.;**  
**397/20/B hrsz. alatti „üzletház” és a 397/20 hrsz. telek terület 440/2148 tulajdoni**  
**hányadának együttes**

ingatlanpiaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

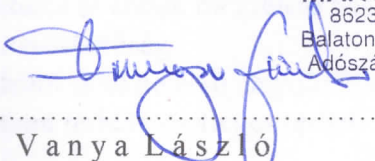
**68.000.000,- Ft**

**azaz Hatvannyolcmillió Forint**

Balatonföldvár, 2024. január 23.

**MARGARÉTA KFT.**

8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10302891-2-14



Vanya László  
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő  
eng.sz.: 3 / 1998



dr. Póczos Géza  
igazságügyi ingatlanszakértő  
nyilvántartási szám: 4506

**Dr. Póczos Géza**  
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u. 23 1/3.  
ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő  
nyilvántartási szám: 4506



Eljáró szakértők nyilatkozzák:

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötjük, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata és a kapott dokumentumok szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatként nem kaptunk meg - bár az információt adó arról tudott vagy tudhatott - felelőséggel nem tartozunk.
- A megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekeltek nem vagyunk.
- A megbízóval szemben szintén nem vagyunk érdekeltek, kizáró ok alá nem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan

**s z a k é r t ő i v é l e m é n y ű n k e t.**

Az ingatlan tulajdonos megbízottjának jelenlétében 2023. szeptember 5.-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlant, rögzítettük műszaki állapotát. A helyszíni szemlén megtörtént az ingatlan értékalakító tényezőinek feltárása.

**1./ Általános megállapítások**

**A forgalmi érték az a piaci érték, mely 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 különajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghozamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény


5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke
7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy globál értékben jelenik meg, annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.

Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül. Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac, gazdasági lehetőségek szintén befolyásolják az ingatlanok értékét. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.

Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlítettek, egymáshoz hasonlóak, közelítően az ország egész területén, a helyi üzleti sajátosságok és lehetőségek szabályozzák alapvetően az érték alakulását. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

## 2./ A település helye, jellege:

	Régió:	Dél-Dunántúli
	Megye:	Somogy
	Járás:	siófoki
	Népesség (2015.):	2195
	Irányítószám:	8623
	Terület:	15,32 km <sup>2</sup>

### BALATONFÖLDVÁR,

a Balaton déli partján fekvő kisváros, a Balaton-part egyik legrendezettebb, parkokkal és virágokkal díszített üdülőhelye. Nevét a kelta korban emelt földvárról kapta. A régészeti leletek szerint az időszámítás előtti IV. században kelták éltek ezen a vidéken.

A XVIII. – XIX. században Földvár-pusztá néven jegyezték a térképen, a Széchenyi család birtokainak része volt. Széchenyi Dénes 1872-ben határozta el fürdőtelep létesítését. Az első szálloda 1895-ben épült. Ebben az időben már több mint 40 villa épült meg. Balatonföldvár környezete Spúr István uradalmi mérnök és Schilhán József uradalmi kertész munkáját dicséri. A hajó kikötőt és az 1200 m hosszú parti sétányt az 1900-as évek elején adták át. A platánfákkal övezett Kvassay sétány a Balaton-part egyik legszebb területe. A legrégebbi épületek a Petőfi Sándor utcában láthatók.



A kikötő a hazai vitorlázás egyik fellegvára, a közepén levő Galamb sziget anyagát a tó kotrásából gyűjtötték össze. A löszfal tetején futó Kelta sétányról szép kilátás nyílik a szemközti Tihanyi félszigetre. A város sokat áldoz középületeire és területeire. Az ezredfordulóra felújított létesítmények, közintézmények harmonikus, egységes, izléses, tájba illő arcúata a hagyományok tiszteletét sugallja, korszerű építészeti megoldásokkal. 2014-ben nagyszabású út-, járda felújítások, átépítések történtek és ebben az évben újították fel és energiatakarékos működésre építették át a Bajor Gizi Községi Házat. A ház a helyi rendezvények központja. Június közepső hétvégéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben kapott Európa-díjat kapott a virágosításban, a tisztaságban és rendezettségben elért addigi eredményeiért. 1995-ben pedig a Virágos Magyarországiért pályázaton lett első helyezett. A fejlődés azóta is folyamatos, néhány éve felújították, bővítették, energetikailag korszerűsítették a városházát, folyamatban van a szabadtéri színpad felújítása, átépítése. A város sok mindent tesz a környezetért, az itt élőkért, a turizmus fejlődéséért. A város vezetésének és polgármesterének a fejlesztések iránti elkötelezettségét az a sokszor emlegetett szlogen fejezi ki a leginkább, hogy „**nekünk Balatonföldvár a legfontosabb**”.

Az értékelt ingatlan a település központi részén Széchenyi Imre és Vak Bottyán utca kereszteződésénél lévő szabálytalan sokszög formájú, sík, összközműves telken található környezetében hasonló vendéglátóegységek, de piactér és közpark is van. Az ingatlan Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdona, mely több önkormányzati ingatlan érintettségével együtt 2022. évben változtatáson ment keresztül – helyrajzi szám változás, az épületekhez tartozó földrészlet változása - s alakult ki a mai helyzete. Korábbi címe: Balatonföldvár, Széchenyi Imre utca 3-5. (ill. 5), jelenleg címkézés alatt áll.

### **3./ Az ingatlan konkrét adatai:**

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Széchenyi Imre utca 3-5.

b./ hrsz.ok: 397/20/B és 397/20

**A felépítmény alapterülete tulajdoni lap szerint: 107 m<sup>2</sup> ;  
a hozzátartozó telekterület 440 m<sup>2</sup>**

c./ **Közművek:** víz, áram, szennyvízcsatorna, vezetékes gáz

d./ **Értékmegállapítást képező részarány:**

1/1 arányban Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdona.

e./ **A tárgyi ingatlan jellege:** tulajdoni lapok szerint – **üzletház, udvar**

f./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**

városon belüli frekventált, központi, vízpart közeli fekvése, kedvező elhelyezkedés és infrastruktúra, hasznosíthatóság – és mindezek miatt egyéb más hasonló ingatlanoknál könnyebben értékesíthető.

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**

az épület általános műszaki állapota és kisebb felújítási igényei

h./ **Telek:** a használati megosztás alapján 440 m<sup>2</sup> terület tartozik az ingatlanhoz, mely szabálytalan sokszög alakú, sík, bekerítetlen, összközműves és a 397/20 hrsz-ú 2148 m<sup>2</sup>-es alapingatlan része. Környezete nagyrészt térkövezet

i./ A felépítmény:

az épület helyiségkönyve:	alapterület	burkolat
eladótér, konyha	39,42 m <sup>2</sup>	kerámialap
közlekedő	4,83 m <sup>2</sup>	kerámialap
mosogató	4,73 m <sup>2</sup>	kerámialap
mosogató	3,95 m <sup>2</sup>	kerámialap
raktár	5,69 m <sup>2</sup>	kerámialap
előkészítő	15,43 m <sup>2</sup>	kerámialap
takarítószer raktár	1,43 m <sup>2</sup>	kerámialap
tároló	1,90 m <sup>2</sup>	kerámialap
előtér/közlekedő	4,38 m <sup>2</sup>	kerámialap
öltöző	2,64 m <sup>2</sup>	kerámialap
wc	1,08 m <sup>2</sup>	kerámialap
közlekedő/előtér	4,35 m <sup>2</sup>	kerámialap
férfi wc	1,12 m <sup>2</sup>	kerámialap
kézmósó	0,66 m <sup>2</sup>	kerámialap
női wc	1,12 m <sup>2</sup>	kerámialap
kézmósó	0,66 m <sup>2</sup>	kerámialap
<b>összesen:</b>	<b>93,39 m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>nyitott és fedett terasz</b>	<b>121 (13,31) m<sup>2</sup></b>	területét 11 %-al vettük figyelembe és kisebb pozitív korrekcióval a tul-i lap szerinti 107 nm-el számoltunk
<b>az épület redukált és korrigált tul-i lap szerinti hasznos területei összesen:</b>	<b>107,00 m<sup>2</sup></b>	

**Az épületről:**

Az értékelt vendéglátó üzlet a település központi részén a vasút déli oldalán, vízközelben található. A három egységből álló épületegyüttes egy 2148 nm-es telken áll, az értékelt ingatlanhoz tartozó földterület 440 m<sup>2</sup>, ezen van a tul-i lap szerinti 107 m<sup>2</sup>-es földszintes, vasbeton szerkezetű, lapostetős, 1980-ban épült önálló építmény. Válaszfalai téglák, homlokzati nyílászárók fém és/vagy fa szerkezetű, belső nyílászárók fa szerkezetűek, a falak festettek, az aljzatok kerámialapok. Tartozik hozzá a területén egy nyitott, de ponyvával fedett vendégház. Az üzlet összközműves, áram-, víz-, gáz és szennyvíz közművekre önálló mérővel rákötött. Összességében átlagos, közepes műszaki állapotú, szezonális működéssel. Az épület jelenleg nem fűthető, a használati melegvizet villanybojler adja.

j./ **Az ingatlan terhei:**

a 2023.08.31-i és a 11.08.-i tulajdoni lapok szerint a tulajdonos 1/1 tulajdoni arányban Balatonföldvár Város Önkormányzata. Az üzletház ingatlan tehermentes és a hozzátartozó 440 nm földterülettel önállóan forgalomképes. Az épület önálló építmény. A 397/20 hrsz-ú földterületet biztosító alapingatlan terhei – 397/21 hrsz-t illető átjárási és szolgalmi jog, valamint az E-ON Zrt.-t illető vezetékjogok. Az alapingatlant terhelő jogok jelenleg az ingatlan használatát és forgalmi értékét érdemben nem befolyásolják.

**4. Az értékelés alapja, alkalmazott módszer**

**Az értékelés módszere:** az értékelés alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt a legjobb árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható. Az ingatlan értékének kialakításakor figyelembe vettük a környéken jellemző ingatlanpiaci viszonyokat és ezeknek összevetésével állapítottuk meg a fajlagos nm-árat, mely magába foglalja a terület / telek értékét is. A jövőképet arra hivatott,



hogy az ingatlanok fordulónapon érvényes jelenértékét határozzuk meg. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

#### 4.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént korábbi adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az **alapérték**. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmódosító tényezők, melyek az értékelendő eszköz értékét eltérítik az alapértéktől. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához kiadott a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében a következőket olvashatjuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer végrehajtásáról:

a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már korábban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek értékeinek a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Mivel nem állt rendelkezésünkre konkrét teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztunk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy legjobban tükrözik az aktuális piaci viszonyokat és felülről korlátozzák az árat. Úgy ítéljük meg, hogy elegendő és megfelelő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értéket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

#### 4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálati adatok a felépítmény értékének megállapításához:

kínálati adat (m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> )	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
<b>a./ Siófok, belvárosi étterem</b> 164 m <sup>2</sup> -es jó állapotú étterem ; 512 m <sup>2</sup> telekkel korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 5 % – nagyobb telek terület miatt – 10 % – jobb műszaki állapot miatt – 30 % – elhelyezkedés miatt – 20 % – túlzott kínálati ár miatt – 20 %	146,- M Ft	890.244,- Ft/m <sup>2</sup> 934.756,- Ft/m <sup>2</sup> 841.280,- Ft/m <sup>2</sup> 588.896,- Ft/m <sup>2</sup> 471.117,- Ft/m <sup>2</sup> <b>376.894,- Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>b./ Szántód, étterem a révnél</b> 160 m <sup>2</sup> -es jó állapotú étterem ; 350 m <sup>2</sup> telekkel korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 5 % – kisebb telek terület miatt + 5 % – jobb műszaki állapot miatt – 30 % – elhelyezkedés miatt – 20 % – túlzott kínálati ár miatt – 20 %	120,- M Ft	750.000,- Ft/m <sup>2</sup> 787.500,- Ft/m <sup>2</sup> 826.875,- Ft/m <sup>2</sup> 578.813,- Ft/m <sup>2</sup> 463.050,- Ft/m <sup>2</sup> <b>370.440,- Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>c./ Zamárdi, étterem az üdülővezetben</b> 260 m <sup>2</sup> -es jó állapotú étterem ; 456 m <sup>2</sup> telekkel korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 10 % – jobb műszaki állapot miatt – 30 % – elhelyezkedés miatt – 20 % – túlzott kínálati ár – 20	200,- M Ft	769.231,- Ft/m <sup>2</sup> 846.154,- Ft/m <sup>2</sup> 592.308,- Ft/m <sup>2</sup> 473.846,- Ft/m <sup>2</sup> <b>379.077,- Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>fajlagos ár</b>		<b>375.470,- Ft/m<sup>2</sup></b>

a felépítmény forgalmi értéke :  $375.470,- \text{ Ft/m}^2 \times 107 \text{ m}^2 =$   
 $= 40.175.290,- \text{ Ft} = \sim 40.000.000,- \text{ Ft}$

kínálatok a telek területének érték megállapításához:

kínálati adat ( $\text{m}^2$ /telek $\text{m}^2$ )	kínálati ár	fajlagos ár $\text{Ft/m}^2$
<b>a./ Balatonföldvár, főút és Balaton között</b> 671 $\text{m}^2$ , közművesítetlen korrekciók: – közművestítség hiánya miatt + 20 % – túlzott kínálati ár miatti korrekció – 20 %	46,90 M Ft	69.896,- $\text{Ft/m}^2$  83.875,- $\text{Ft/m}^2$ <b>67.100,- <math>\text{Ft/m}^2</math></b>
<b>b./ Balatonszemes, főút és Balaton között</b> 900 $\text{m}^2$ , részleges közművesített korrekciók: – a részleges közmű miatt + 10 % – nagyobb terület méret miatt + 10 % – túlzott kínálati ár miatti korrekció – 20 %	59,90 MFt	66.555,- $\text{Ft/m}^2$  73.210,- $\text{Ft/m}^2$ 80.532,- $\text{Ft/m}^2$ <b>64.425,- <math>\text{Ft/m}^2</math></b>
<b>c./ Balatonszárszó, főút és Balaton között</b> 516 $\text{m}^2$ , részlegesen közművesített korrekciók: – a részleges közmű miatt + 10 % – túlzott kínálati ár miatti korrekció – 20	35 MFt	67.829,- $\text{Ft/m}^2$  74.612,- $\text{Ft/m}^2$ <b>59.690,- <math>\text{Ft/m}^2</math></b>
<b>fajlagos ár</b>		<b>63.738,- <math>\text{Ft/m}^2</math></b>

a 397/20 hrsz. terület 440/2148 tulajdoni hányadának – ami 440  $\text{m}^2$ -t jelent  
– forgalmi értéke:

$63.738,- \text{ Ft/m}^2 \times 440 \text{ m}^2 = 28.044.720,- \text{ Ft} = \sim 28.000.000,- \text{ Ft}$

**Az ingatlan együttes forgalmi értéke – felépítmény + telek –  
összesen 68.000.000,- Ft**



## 5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle, internetes információkból és a helyi önkormányzattól kapott adatok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat a **tárgyi ingatlan jelen állapotban levő felépítménnyel és telek területtel együttes forgalmi értékét**

**68.000.000,- Ft**

**azaz Hatvannyolcmillió Forintban határozzuk meg.**

Az érték, mely társaságunk szakértői véleményét tartalmazza, kiindulási alapul szolgálhat bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.


Az érték megállapításnál a helyszíni szemle, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket, beleértve a földterület helyi forgalmi mérlegelt és viszonyított árát is. Az ingatlan értéke nem tartalmazza az épületben levő eszközöket, berendezéseket.

**A tárgyi ingatlan önállóan forgalomképes.**

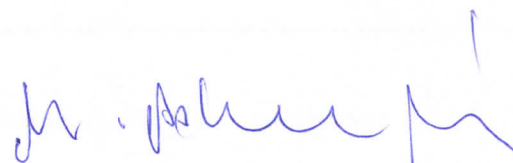
Az értékbecslés időbeni hatályát 6 hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

melléklet: - tulajdoni lapok másolatai + TM.  
- alaprajzok  
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból  
- térképrészlet + E-közmű térkép  
- változási vázrajz – 2023.10.10.  
- fotók – 34 db

Balatonföldvár, 2024. január 23.

  
**MARGARÉTA KFT.**  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10302891-2-14

.....  
**Vanya László**  
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő  
eng.sz.: 3 / 1998



.....  
**dr. Póczos Géza**  
igazságügyi ingatlanszakértő  
nyilvántartási szám: 4506

**Dr. Póczos Géza**  
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u.23 1/3.  
ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő  
nyilvántartási szám: 4506

omogy Vármegyei Kormányhivatal  
ófók Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/56206/2023

2023.11.08

BALATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

Belterület 397/20 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

**I. RÉSZ**

Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
úvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
Kivett áruházz, udvar	0	2148	0.00		

bejegyző határozat: 112301/2/2022.08.16

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 397/21 HRSZ-t illető Átjárási és úthasználati szolgálmi  
og  
12 m2 területnagyságra.

**II. RÉSZ**

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 112301/2/2022.08.16

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 44930/1998.07.15

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 34173/1991.05.27

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 30261/1995.01.10

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 46540/2007.11.09

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 102382/5/2022.02.04

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1

**III. RÉSZ**

bejegyző határozat, érkezési idő: 46540/2007.11.09

Átjáró szöveges bejegyzés a 397/16 hrsz- ingatlan megosztva 397/17- 397/18 - 397/19 - 397/20  
397/21 hrszámú ingatlanokra.

bejegyző határozat, érkezési idő: 30756/2013.01.11

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 9 m2 nagyságú területre, Balatonföldvár KIF hálózat 0,4 kV-os  
vezeték elhelyezését biztosító vezetékJog.

Jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/56206/2023

2023.11.08

**BALATONFÖLDVÁR**

Szektor: 53

Belterület **397/20 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 112301/2/2022.08.16

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 22 m2 nagyságú területre, Balatonföldvár KIF hálózat 0,4 kV-os vezetékek elhelyezését biztosító vezetékjog, Bejegyezve a 30756/2013.01.11 számú határozat rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 112301/2/2022.08.16

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 83 m2 nagyságú területre, Balatonföldvár KIF hálózat 0,4 kV-os vezetékek elhelyezését biztosító vezetékjog, Bejegyezve a 30760/2013.01.11 számú határozat rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 112301/2/2022.08.16

Önálló szöveges bejegyzés a Balatonföldvár belterület 397/8 ; 397/10 ; 397/11 ; 397/13 ; 397/18 ; 397/19 megszüntetve és összevonva a Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz-ú ingatlan alatt telekalakítás jogcímén.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 106089/5/2023.05.15

Önálló szöveges bejegyzés 2 db üzlet önálló épületté nyilvánítva 397/20/A és 397/20/B helyrajzi szám alatt.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/44583/2023

2023.08.31

**BALATONFÖLDVÁR****terület 397/20/B helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

**I. RÉSZ**

Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m2

üzletház

107 önkormányzati

Bejegyző határozat: 106089/5/2023.05.15

bejegyző határozat: 106089/5/2023.05.15  
Önálló építmény

**II. RÉSZ**

tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 106089/5/2023.05.15  
jogcím: önálló ingatlanná alakítás  
jogállás: tulajdonos  
név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi Sándor utca 1.  
törzsszám: 15731364

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.10.09 13:59:41

Helyrajzi szám: BALATONFÖLDVÁR belterület 397/20

Megrendelés szám: 7/1434/2023

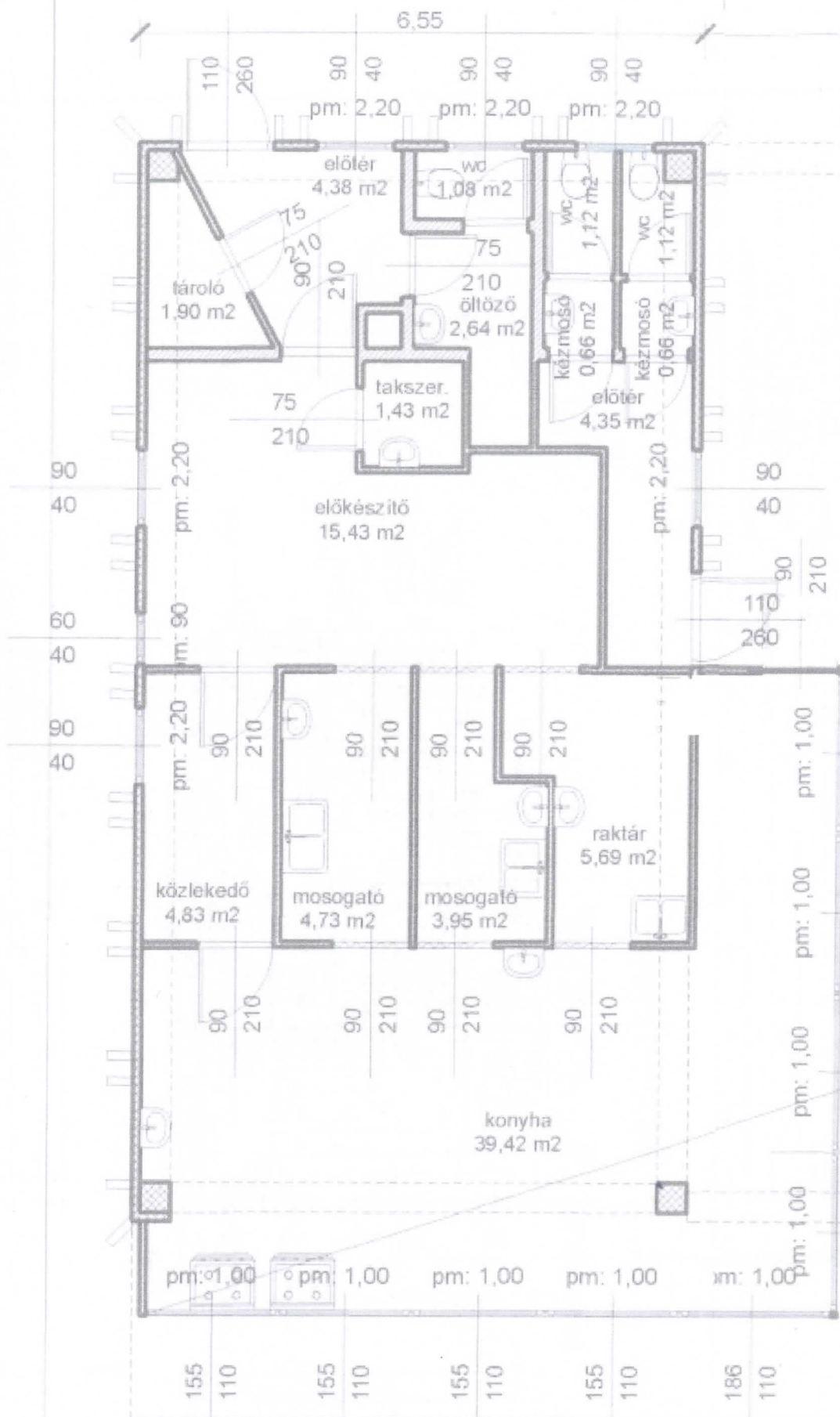
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30374110002023



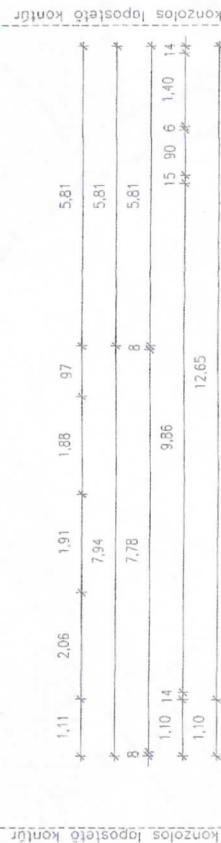
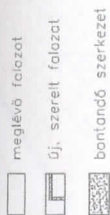
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

13,65



8,30

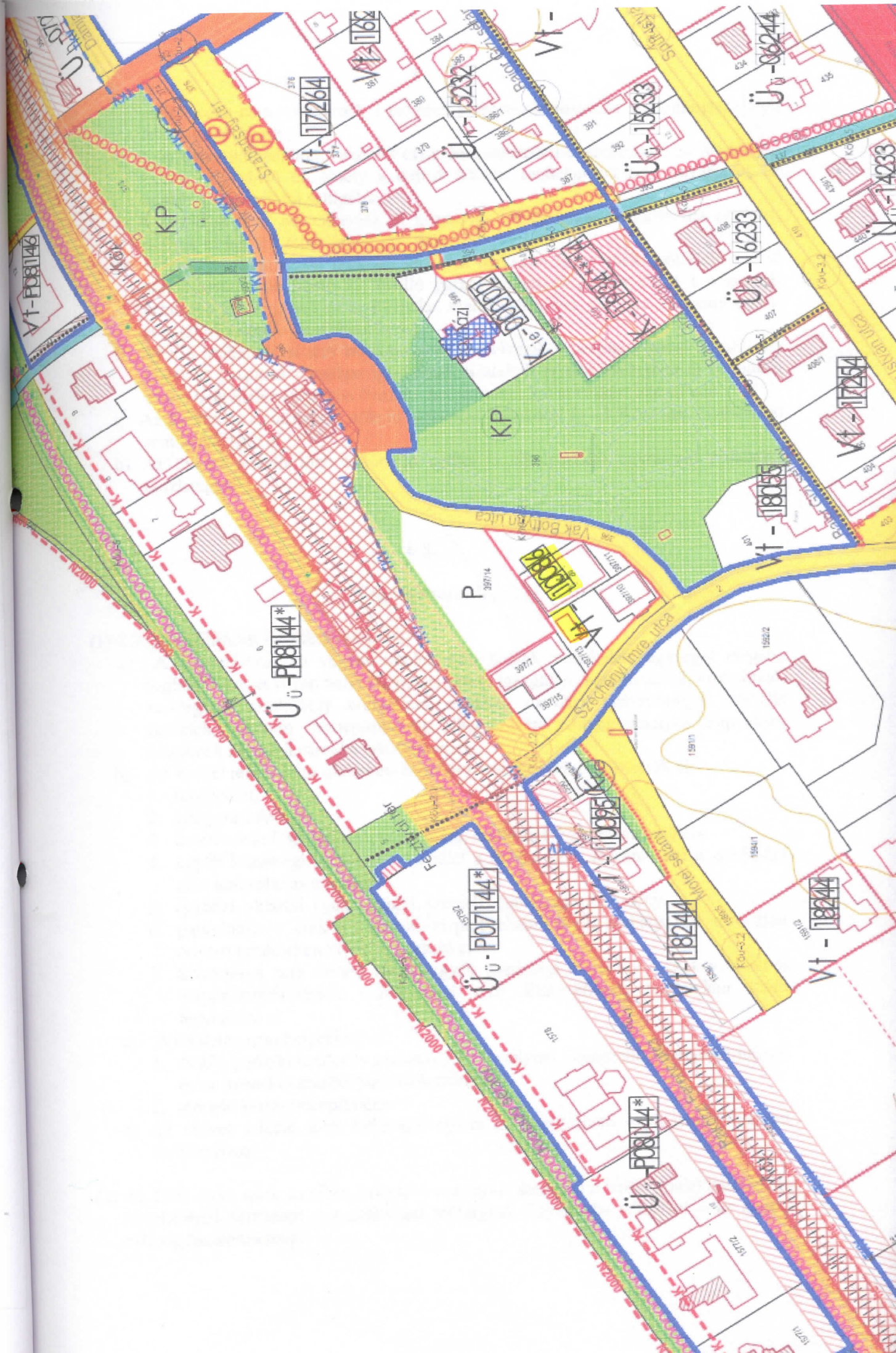




ALAPRAJZ M 1:100

Munka :	Vendéglátó egység bővítésének építési engedélyezési terve	Lépték : 1:100
Helyszín :	Balatonföldvár, Széchenyi u. Hrsz. :397/13.	
Építető:	Kereslet és Kínálat Kft. 1026 Budapest, Hídász u. 6.	
Értesítési cím :	Kiss Attila 1026 Budapest, Hídász u. 6.	
Tervező :	Fok Ép Trans Bt. – Lénárt Márta építész tervező 8651 Balatonszabadi, Mátyás kir. u. 14. E2-14-0253/2010	Rajzszám : 2. 2008.08.







szabályozás nem vonatkozik a balatoni vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által lehatárolt területre.

- c) A területen üdülőépület, valamint olyan kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési használatot szolgálja.
- d) A területen nem helyezhetőek el közösségi szórakoztató és kulturális épületet, melyek az üdülési rendeltetést zavarják.
- e) A területen csak az ott működő funkciók parkolási igényeinek megfelelő számú parkolóterület alakítható ki, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzem-anyagtöltő állomás nem alakítható ki.
- f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új beépítésű utca – nem kialakult építési övezet – beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.
- h) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

## 6.§.

### Vegyes övezetek

#### (1) Településközpont vegyes övezet (Vt)

- a) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - 1. lakóépület,
  - 2. igazgatási épület,
  - 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - 4. egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.
  - 6. parkolóház – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el
  - 7. kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el:
  - 1. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
  - 2. termelő kertészeti építmény.
- d) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

- (2) Az 1593. hrsz. telek esetében (meglévő szennyvíz átemelő) a terület kialakításának és beépítésének feltételeit – a szükséges műtárgyak figyelembe vételével – az építési hatóság határozza meg.

**A helyi előírások mellékletén és a szabályozási tervlapokon alkalmazott kódok**

- (1) Ahol a számkódok előtt betűjel is megjelenik, ott az a város egyes területeire érvényes sajátos előírásokra utal. Ezek a következők:

<b>P</b>	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
<b>K</b>	Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások
<b>M</b>	Panoráma körút sajátos előírásai
<b>L</b>	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

- (2) Az első számkód jelzi, hogy az építési övezet **kialakult** vagy **tervezett**

<b>Kód</b>	<b>Építési övezet típusa</b>
0	Kialakult építési övezet
1	Nem kialakult építési övezet

A két építési övezet típus előírásait a jelen rendelet 14.§. és 15.§. határozza meg.

- (3) <sup>81, 82</sup> A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását

Telek-nagyság kódok	Legkisebb telek-nagyság m <sup>2</sup>	Legkisebb telek-mélység m	Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően m			
			Szabadonálló villa beépítés	Szabadonálló ált. beépítés	Oldalhatáron álló beépítés	Szabadonálló telepszerű beépítés
1	180	18		10	8	
2	360	25		12	10	
2*	360	18		12	10	
3	500	30		16	14	
4	600	30		16	14	
5	720	35		18	16	
6	900	40	20	20	18	
7	1100	45	24	22		22
8	2000	50	24	24		24
9	3000	50	24	24		24
9*	8000	50	24	24		24
0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.					

- (4) A <sup>83</sup> kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

Beépítési mód kódok	Beépítési módok
1.	Szabadonálló villa beépítés
2.	Szabadonálló általános beépítés
3.	Szabadonálló telepszerű beépítés
4.	Oldalhatáron álló beépítés
0.	Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.

<sup>81</sup> Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

<sup>82</sup> Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

<sup>83</sup> Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.



(5) <sup>84, 85, 86</sup> A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át**.

Beépítési % kódja	Max. beépítési %	Minimális zöldfelületi fedettség %
1	≤ 5	80
1**	≤ 8	80
1*	≤ 10	70
2	≤ 15	70
3	≤ 20	50
3*	≤ 25	50
4	≤ 30	50
4*	≤ 35	50
4**	≤ 35	25
4***	≤ 35	40
5	≤ 40	50
6	≤ 50	40
6*	≤ 50	30
7	≤ 60	20
8	≤ 80	10
9	≤ 100	-
0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.	

(6) A kód ötödik száma jelzi, az építési övezet **építményeinek legkisebb – legnagyobb építménymagasságát**.

Építménymagasság (H) kódok	Legnagyobb építmény magasság M
1	≤ 3,5
2	≤ 4,5
3	≤ 6,0
3*	≤ 6,5
4	≤ 7,5
4*	≤ 8,0
4**	≤ 9,0
5	≤ 10,0
6	≤ 12,5
7	≤ 16,5
8	≥ 16,5
0	Adottságtól függő a területre vonatkozó elő-írások és a sajátos előírások határozzák meg.

<sup>84</sup> Módosította a 19/2013. (XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján

<sup>85</sup> Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

<sup>86</sup> Módosította az 1/2017. (I.10) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2017. január 25. napján.

## Bumm bistro



Térképadatok © 2023. 50 m



## Bumm bistro

= Grillterasz

4,8 ★★★★★ (21) ⓘ

Étterem

Átmenetileg zárva

## Áttekintés

## Vélemények

## Névjegy



Uthvonalterv



Mentés



A közelben



Küldés telefonra



Megosztás

Balatonföldvár, Széchenyi Imre u. 5, 8523

Átmenetileg zárva

Menü  
facebook.com

06 30 405 0253

VV2H+RC Balatonföldvár

Küldés a saját telefonra

LMBTQ+-barát

Módosítási javaslat

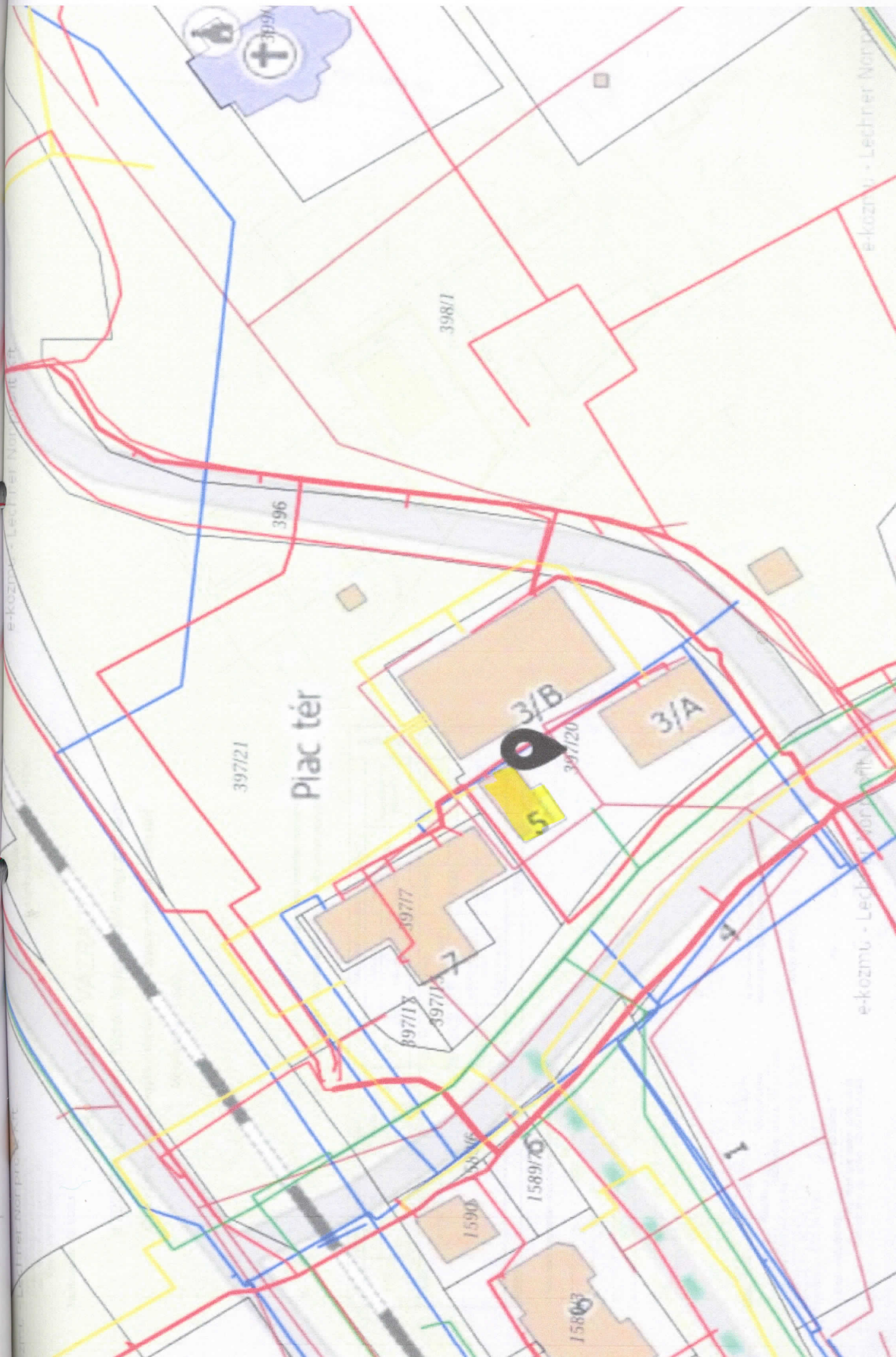
Hiányzó információk megadása

Frissítések az ügyfelektől

Nagyon finom étel, és  
nagyon kedves  
kiszolgálás  
3 hónapja

Fényképek





Plac tér

397/21

398/1

396

3/B

3/A

5

397/17

397/18

397/19

397/20

1589/70

1590

1580/3



e-kozmű - Lechner Norbert

e-kozmű - Lechner Norbert

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/818/2023  
belterület

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 397/20 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

**Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!**

Méretarány: 1:500

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A vázrajz a SIO-GEO Bt. 155/2023 munkaszámú Változási vázrajz átdolgozását

Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Megjegyzés
Hisz	Alfészlet			Térület	AK	Hisz	Alfészlet			Térület	AK	Használati jog jogosultja	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha, m <sup>2</sup>			jel	műv. ága	Min.	ha, m <sup>2</sup>			
397/20	2	3	4	0.2148	-	7	8	9	10	11	12	13	14
		kivett				397/20/I.		kivett		0.0440	-	Oklirati szerint	
		árúház és udvar				397/20/II.		kivett		0.1083	-	Oklirati szerint	
						397/20/III.		árúház és udvar		0.0825	-	Oklirati szerint	
								kivett					
Cszesen:				0.2148				bécsiplett terület		0.2148			

A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

Az állami alapadatok tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Siófok, 2023. .... hó .... nap

Záradékoló:

ing. rend. min. száma:

Síófok, 2023. október 10. kedd

SIO-GEO Készítő:

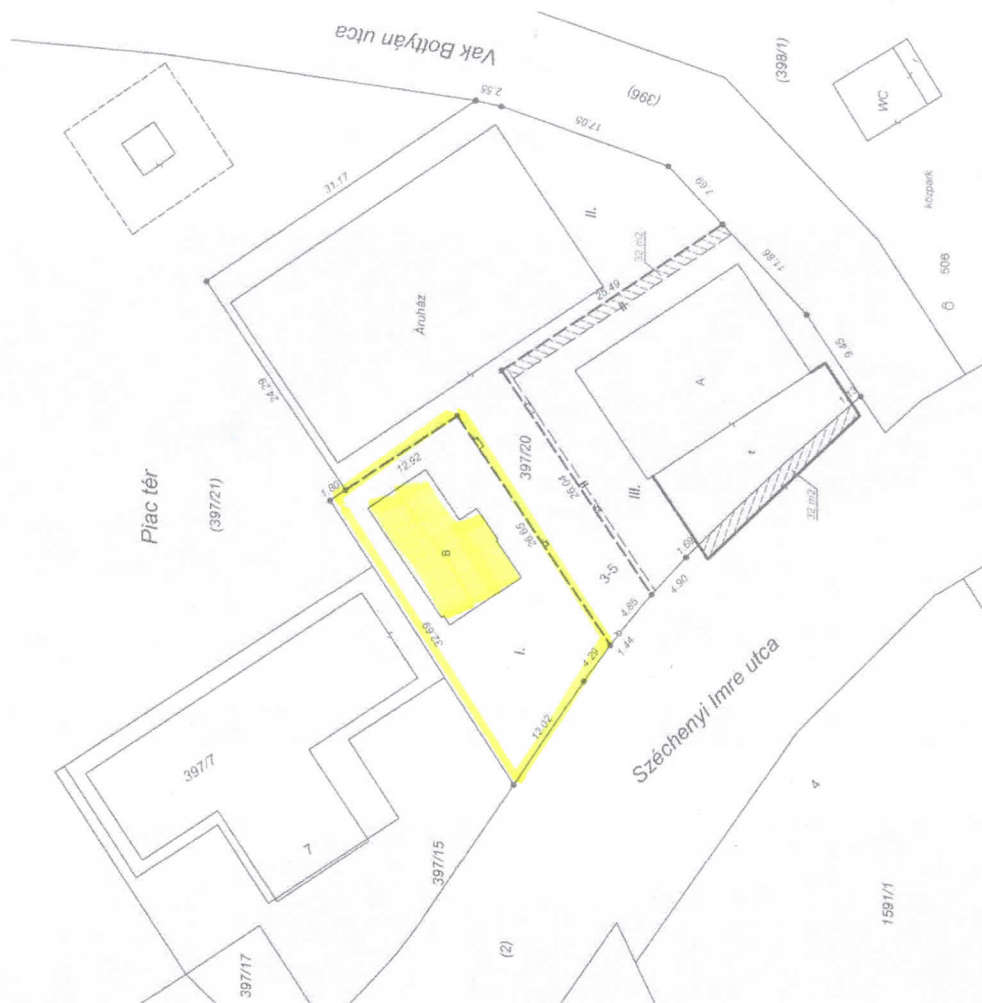
Földmérési és Tervezési Bt.  
8600 Síófok, Mórész Zs. u. 24.  
Adószám: 20219837-2-14  
Cégjegyzéki szám: 14-08-304766

Földmérő íg. száma: 10174 / 2020

Márton Lajpos

FORGÓZOLTAN  
Tudományi mérnök  
JAIK-23060116

**Minőséget íarúnlto:** .....  
**Forgó Zoltán**  
 Ing. rend. min. szám: 2286 / 2016  
 Kamarai lerv. jog. szám: GD-T / 03-01043





8623 Balatonföldvár, Széchenyi Imre utca 5.

hrs.: 397/20/B

397/20/B

A szemle időpontja: 2023.07.10. és 09.05

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet - Széchenyi utca



utcakép - környezet - Széchenyi utca



az épület É-i homlokzata



az épület mögötti parkoló



az épület ÉK-i sarka és K-i "közlekedő" a területen



az épület Ny-i homlokzata, a kiszolgálópult

MARGARÉTA KFT.  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 1332891-2-14



## 2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az értékelt ingatlan K-i oldalán a terület egy része

z épület D-i homlokzata, innen nyílik az üzlet vendég wc-j



közterület az üzlet terasza mellett



a vendéglátó egység fedett terasza



az értékelt ingatlan a Széchenyi utca felől



gazdasági bejárat az épület ÉK-i oldalon

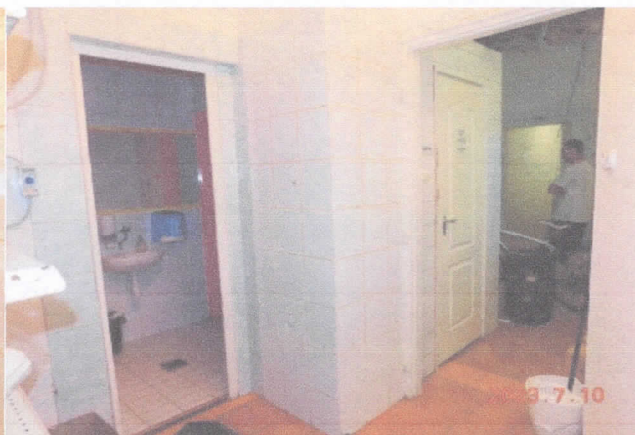
**MARGARÉTA KFT.**  
8623 Balatonmátyás,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 18302891-2-14



### 3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



gazdasági bejárat



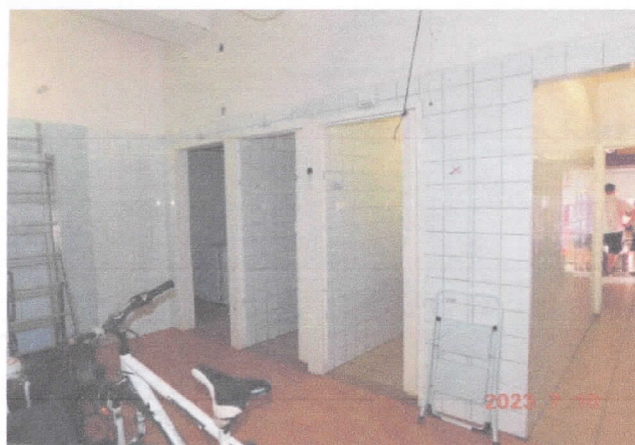
öltöző - részlet



külön wc - részlet



előkészítő - részlet



előkészítóből nyíló helyiségek - részlet



mosogatók 1 és 2.. - részletek

**MARGARÉTA KFT.**  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10802891-2-14



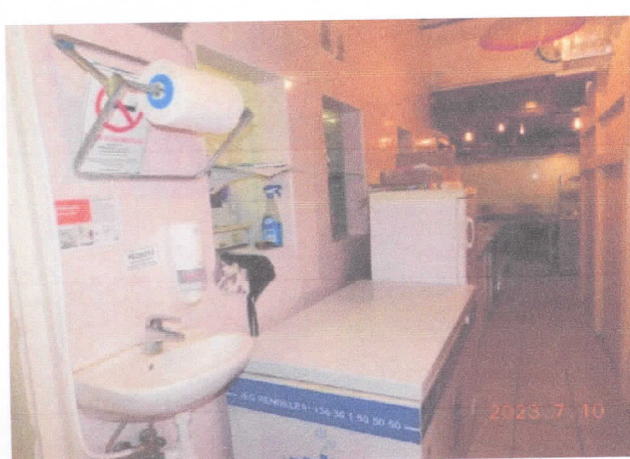
#### 4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



konyha - részlet



konyha - részlet



konyha - részlet



raktár - részlet



közlekedő - részlet



takarítószer raktár - részlet

**MARGARÉTA KFT.**  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 15302891-2-14

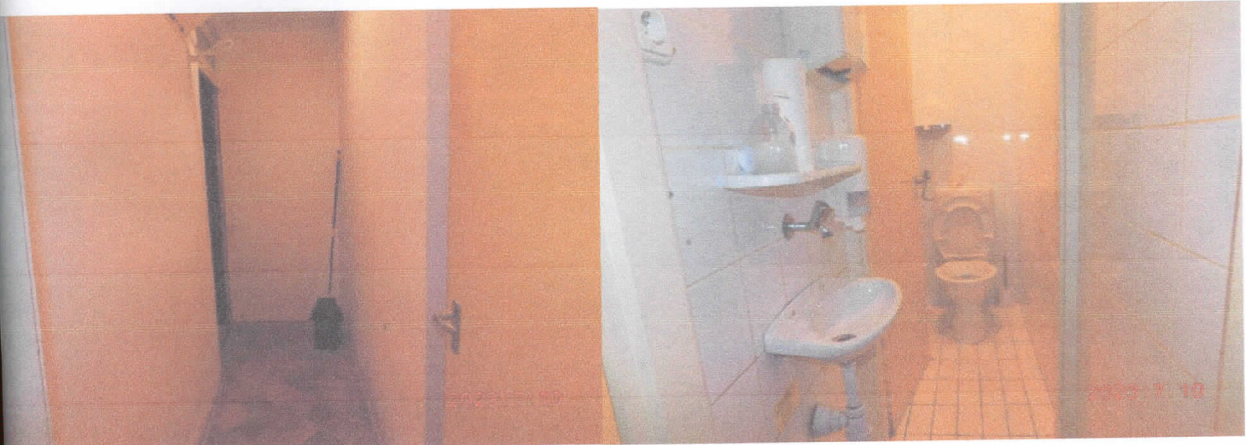


## 5.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



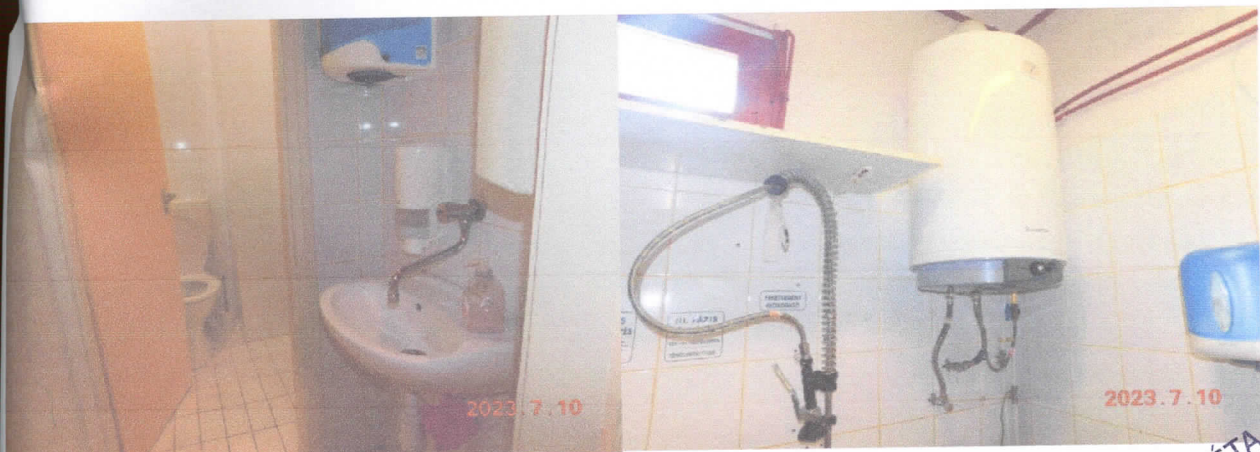
pult és kiszolgáló rész - részlet

pult és kiszolgáló rész - részlet



közlekedő a wc-k előtt - részlet

férfi wc - részlet



női wc - részlet

gázbojler

**MARGARÉTA KFT.**  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10302891-2-14



# 6.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET

Közös  
ivatal  
udor u. 1.

024



gázmérő

árammérő



közcsatorna a Széchenyi utcában

vízóra akna

**MARGARÉTA KFT.**  
8623 Balatonföldvár,  
Balatonszentgyörgyi út 14.  
Adószám: 10802891-2-14