

1. melléklet:

ÉRTÉKBECSLÉS

8600 Siófok, Építő utca 2.
(hrsz.:3359/7) alatti ingatlanra

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. megbízásából



Budapest, 2022.03.29.

Az értékelés megrendelője	Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. 8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Az értékelő státusza, megjelölése	Pálfi Péter (külső értékelő) Pálfi Valuation Kft.
Az értékelés célja	A Megrendelő az ingatlan aktuális piaci értékét az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan kívánja megismerni. Ennek érdekében a tárgyi ingatlan értékelésére adott megbízást.

Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege

ország	Magyarország
régió	Dél-Dunántúl
megye	Somogy
település	Siófok
irányítószám	8600
cím	Építő utca 2.
helyrajzi szám	3359/7
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett beépítetlen terület
hasznosítás módja	telephelyként tárolásra hasznosított
telek területe	3 057 m ²

A telken található épületek

száma	nincs épület
összes nettó alapterülete	- m ²
összes redukált alapterülete	- m ²
építési éve	-
jellemző állapota	-

Az értékelt jog és hányad

jog	tulajdonjog
hányad	1/1
Jogi helyzet	Az ingatlan önállóan forgalomképes
Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek, bejegyzések (összefoglalva)	-
Az értékelés fordulónapja	2022.03.23.
Az értékelés érvényességi ideje	Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Az értékelési alap (értékforma)

Piaci érték	44 000 000 Ft, azaz negyvennégy-millió Forint
ÁFA	A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.
Értékesíthetőség	átlagos



Alkalmazott módszertan, szabványok	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 15/2021. (X. 29.) számú MNB ajánlás, RICS Red Book
A helyszíni szemle ideje	2022.03.23.
A helyszíni szemle résztvevői	Pálfi Péter (értékbecslő) Lajkó Roland (Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft.)
Az ingatlan azonosításnak módja	Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap) és természetbeni elhelyezkedése alapján egyértelműen beazonosítható.
A felhasznált adatok jellege, forrása	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját a rendelkezésünkre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról.
Speciális feltételezések	-
Az elvégzett vizsgálatok köre	Az ingatlan méreteit lemértük, ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információval, azaz a tulajdoni lappal. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatokat nem végeztünk. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
Az értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalansága	-
Jelentős korlátozó tényezők	Az értékbecslés időpontjában nincs tudomásunk jelentős korlátozó tényezőről.

Budapest, 2022. március 29.



PÁLFI Péter, MRICS

ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
RICS membership number: 1287353

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK, JOGI HELYZET

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti

címe	8600 Siófok, Építő utca 2.
helyrajzi száma	3359/7
fekvése	belterület
megnevezése	kivett beépítetlen terület
területe	3 057 m ²
bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. 1/1
széljegy tartalma	-
bejegyzések, szolgálmi jog(ok)	korábbi telekalakítás
terhek	-
Ingtalannyilvántartáson kívüli	
terhek	-
Egyéb információk	A tulajdoni lapon az ingatlan természetbeni címe után a "felülvizsgálat alatt" megjegyzés látható. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. §-a alapján a megjegyzés a központi címregiszter létrehozásával függ össze, a (3) bekezdés alapján "A megjegyzés az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegét nem érinti."
Bérlő	-

GAZDASÁGI ÉS INGATLANPIACI KÖRNYEZET

Általános gazdasági, piaci helyzet

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2021 IV. negyedévében 7,1%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A beruházások volumene 2021 IV. negyedévében az előző év azonos időszakához viszonyítva 0,2%-kal nőtt, az előző negyedévhez képest – szezonálisan kiigazítva – 1,6%-kal mérséklődött. A beruházásokat a költségvetés és a háztartások csökkenő aktivitása mellett a vállalkozások bővülő fejlesztései alakították. 2021-ben összességében 4,2%-kal nőtt a beruházások volumene az egy évvel korábbi, a pandémia miatt alacsony bázishoz képest. 2022. februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal meghaladták az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek.

Forrás: KSH

Releváns ingatlanpiac

2021 első félévében a budapesti irodapiac 0,7 százalékponttal 9,8 százalékra, az ipar-logisztikai piacon pedig 2 százalékponttal 4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Míg az irodapiac a mutató emelkedésének fő oka a lecsökkent kereslet, addig az ipar-logisztika szegmensben főként a bővülő kínálat említhető. A kiskereskedelmi szegmensben a fogyasztás és látogatottság

élénkülésével a kihasználatlansági mutató stagnált. Az iroda- és ipar-logisztikai piacokon várható jelentős átadási volumenek miatt folytatódhat a kihasználatlansági ráták emelkedése, ezen szintek azonban –különösen utóbbi szegmensben – még nem jelentenek túlzott piaci kockázatot. Az átlagos bérleti díjak csökkenése egyik szegmensben sem volt jellemző, előretekintve viszont az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díjai kapcsán merülhet fel a korrekció lehetősége. A kínálat bővülése másrésztől Magyarország nemzetközi logisztikai versenyképességét is javítja, ami az új kereslet növelésén keresztül stabilizáló tényező lehet a bérleti díjak tekintetében.

Forrás: MNB kereskedelmiingatlanpiaci jelentés 2021. október

AZ INGATLAN FÖLDRAJZI KÖRNYEZETE

Régió/megyén belüli elhelyezkedés, demográfia	Az értékelt ingatlan a Dél-Dunántúli régióban, Siófokon, Budapesttől ~100 km-re DNY-ra található. A település a Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Területe 124,66 km ² , a Balaton- medence, a Mezőföld és a Külső-Somogy határán fekszik. Teljes népessége 25 461 fő (2018. jan. 1.), a település jogállása város.
Településen belüli elhelyezkedés	Az értékelt ingatlan a város ÉK-i részén, a 7-es főút és az M7 autópálya között elhelyezkedő lpartelep városrészen található. A városrész településközponttól való távolsága ~2,5 km.
Közvetlen környezete (mikro)	Az értékelt ingatlan a Somlay Artúr utca – Építő utca - Kézműves utca – (távolabb) Marosi út által határolt telektömbben található, a Somlay Artúr utcától a második telek az Építő utcában. Környezete jellemzően ipari, gazdasági funkciójú épületekkel beépített, alacsony forgalomterhelésű utca.
Infrastrukturális ellátottság	A terület infrastrukturális ellátottsága a településméretre jellemzően átlagos, minden közműszolgáltatás rendelkezésre áll, kereskedelmi, szolgáltató üzletek, oktatási/egészségügyi/szociális szolgáltatások a településen, illetve 40-45 km-en belül (Székesfehérváron) és a környező településeken elérhetőek.
Megközelíthetősége	Aszfaltozott, illetve az utolsó 70 m-en murvával szórt közúton. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető
Határoló utcák burkolata	murvával szórt
Parkolási lehetőség	az értékelt ingatlanon, közterületen, nem fizetős parkolási övezet
Tömegközlekedési kapcsolatai	Helyiközi buszjárat megállója a Somlay Artúr utcában ~200 m-re, kötöttpályás közlekedés (vasúti megállóhely) 1,5 - 2 km-en belül található
Természeti veszélyek	Természeti veszélyt nem azonosítottunk.
Földrajzi környezetből adódó kockázatok	Földrajzi környezetből adódó kockázatot nem azonosítottunk.

AZ INGATLAN ALAPADATAI

Az ingatlan összefoglaló leírása	Az értékelt ingatlan egy 3 057 m ² területű, közel szabályos téglalap alakú, sík felszínű, jó arányú beépítetlen telek. A szomszédos ingatlanok telephelyként beépítve, vagy mobil felépítményekkel hasznosítottak.
Használatának ismertetése	Jelenleg telephelyként tárolásra hasznosítják (lakókocsik, fém lépcsők, stb.)
Legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma	Az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása véleményünk szerint az ipari funkciónak megfelelő üzem-, raktár-területeket tartalmazó épület fejlesztése.

A TELEK LEÍRÁSA

Telek mérete	3 057 m ²	
Beépítettsége (terepszint felett)	- %	- m ²
Max. lehetséges beépítettsége (terepszint felett)	50 %	1 528,5 m ²
Beépítettsége (terepszint alatt)	- %	- m ²
Max. lehetséges beépítettsége (terepszint alatt)	50 %	1 528,5 m ²
Formája	közel szabályos téglalap alakú	
Szélesség	~ 40 m	
Mélység	~ 75 - 80 m	
Tájolás	hossztengelye ÉNY-DK-i	
Panoráma	nincs	
Lejtésviszonyok	közel sík	
Növényzet	nyírt gaz, néhány fa	
Kerítettsége	kerített, oszlopokra szerelt fém hálós kerítéselemekkel, ÉK-i oldalán beton/tégla kerítéssel; ideiglenes fém kapuval	
Környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információ	

A TELEK KÖZMŰ ELLÁTÁSA, ELLÁTHATÓSÁGA

Elektromos ellátás	nem kiépített, közműhálózat az ingatlan előtt
Vízellátás	nem kiépített, közműhálózat az ingatlan előtt
Szennyvízkezelés	nem kiépített, közműhálózat az ingatlan előtt
Gázellátás	nem kiépített, közműhálózat Somlay Artúr utcában ~70-80 m-re
Egyéb	-



ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS

Építési övezet	Gip-1-sz jelű „Ipari gazdasági terület” építési övezet	
Beépítési mód	szabadonálló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	50 %	1 528,5 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	50 %	1 528,5 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató	2,5 m ² /m ² (építhető összesen br. 7 642,5 m ²)	
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	10,0 m	
Minimális zöldfelület	30 %	
Kialakítható legkisebb telekterület	800 m ² legkisebb szélessége: 20 m; mélysége: 80 m	
Elhelyezhető funkciók	Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők: - jelentős mértékű zavaró hatást nem okozó ipari építmények, - energiaszolgáltatási építmények, - településgazdálkodási építmények, valamint kivételesen: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási és sportépítmények.	
Korlátozások, védettség	-	
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol - nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, - nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. (2)A terepszint alatti építmény - csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből, - alapterülete nem haladhatja meg beépítésre szánt területen a 72. §. (1) bekezdésének (az övezeti előírásokban %-ban) előírása figyelembevételével kiszámított méretet	
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert	

ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör

Az értékelt ingatlan szegmense ingatlanpiaci szempontból átlagosnak tekinthető, forgalomképessége, értékesíthetősége átlagos.

Az ingatlan potenciális vevőköre alapvetően a saját üzleti tevékenységéhez az ipari funkciónak megfelelő üzem-, raktár területeket tartalmazó épületet fejleszteni kívánó vállalkozások.



Alkalmazott és nem alkalmazott értékelési módszer(ek) és indoklása

Véleményünk szerint a Piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel megfelelően lehet becsülni az ingatlan piaci értékét, mely módszer fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel. Az ingatlan potenciális vevőköre feltételezhetően szintén ezen az alapon hozna döntést az ingatlan megvételéről.

Az ingatlan maradványelvű értékelését is elvégeztük egy bérbeadási céllal építendő, a maximális felszín feletti beépítést kihasználó modern, fszt-es raktárépület-fejlesztést feltételezve. A telek értékét a feltételezett raktárterületek által termelt bérleti díjakból vezettük le, ami a Piaci összehasonlító módszer eredményével nagyságrendileg megegyező értéket eredményezett.

Tekintettel arra, hogy az értékelt telekre nincs érvényes építési engedély, és az elképzelt fejlesztés csak az értékelés szintjén, nagy vonalaiban van kidolgozva, a maradványelvű módszer eredményét a végső értékben ezek alapján nem vettük figyelembe, csak ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

A végső piaci érték megállapítása

A Piaci érték meghatározásához a fentiek alapján 100%-os súllyal az elvégzett Piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe, mellyel véleményünk szerint a Piaci érték megbízhatóan becsülhető.

A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelési módszer	Módszer eredménye	Súly
Piaci összehasonlító módszer	44 000 000 Ft	100 %
Maradvány elvű módszer	44 000 000 Ft	0 %
Piaci érték:	44 000 000 Ft	

A Piaci érték, – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz. A megállapított Piaci érték, amennyiben az értékelt ingatlan értékesítése ÁFA köteles, nem tartalmazza az ÁFA összegét, azaz nettó összeg.

Piaci érték: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.	piaci összehasonlító 4.
cím	8600 Siófok, Építő utca 2. hrsz.:3359/7	8600 Siófok, 65-ös főút-Malom utca hrsz.:11716/2 része	8600 Siófok, 65-ös főút-Tavaszi utca	8621 Zamárdi, Siófoki út	8600 Siófok, Gaál György utca
jellemzés	GIP-1-sz övezet; zöldfelület: 30 %	Gksz-6-o övezeti terület; zöldfelület: 40 %	Gksz-6-o övezeti terület; zöldfelület: 40 %	Vt 4 övezeti terület; nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény építhető; zöldfelület: 40 %	Lke-2-sz övezeti terület; nem zavaró hatású gazdasági építmény építhető; zöldfelület: 20 %
telekterület	3 057 m ²	2 916 m ²	7 649 m ²	6 578 m ²	3 200 m ²
beépíthetőség	50%	50%	50%	40%	40%
szintter.-i m.	2,50 m ² /m ²	2,50 m ² /m ²	2,50 m ² /m ²	nincs szabályozva	1,50 m ² /m ²
építménymag.	10,00 m	6,00 m	6,00 m	5,00 m	7,00 m
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	www.oc.hu/ingatlanok/T023624	ingatlan.com/32690630	ingatlan.jofogas.hu/124628036	www.oc.hu/ingatlanok/T032557
kínálati ár/vételár	-	60 000 000 Ft	199 000 000 Ft	98 670 000 Ft	43 000 000 Ft
dátum	-	2022. március	2022. március	2022. március	2022. március
fajl. érték	-	20 576 Ft/m ²	26 016 Ft/m ²	15 000 Ft/m ²	13 438 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	18 519 Ft/m ²	23 415 Ft/m ²	13 500 Ft/m ²	12 094 Ft/m ²

Megjegyzés: A felhasznált összehasonlító ingatlanok hirdetési árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	0%	hasonló
méret	0%	hasonló	5%	nagyobb	5%	nagyobb	0%	hasonló
telekadottságok	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
beépíthetőség	5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb
közmű	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 1	0%	hasonló	-20%	hasznosítható épületállomány	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 2	-5%	megközelítés körforgalomból	-10%	több részre osztható	0%	hasonló		
összesen		-20%		-40%		5%		20%
korrigált fajlagos érték		14 815 Ft/m ²		14 049 Ft/m ²		14 175 Ft/m ²		14 513 Ft/m ²

piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték

Megjegyzés: A 2. oh. Adat esetében a hasznosítható épületállomány miatt az átlagosnál magasabb korrekciót alkalmaztunk

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

44 000 000 Ft

Maradvány elvű módszer

modern kivitelű, fszt-es, 10 m belmagasságú, könnyűszerkezetes, hőszigetelt raktárépület megépítését feltételezzük, a maximális (50%) beépíthetőség kihasználásával, illetve a 10 m-es maximális építménymagasság keretein belül.

Elkészült beruházás fajlagos bérleti díjai

Összehasonlító bérleti adatok

raktár

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	8600 Siófok, Építő utca 2. hrsz.:3359/7	8600 Siófok, Marosi út 1.	8600 Siófok, Vak Bottyán utca 49.	7400 Kaposvár, Guba Sándor utca 51.	7400 Kaposvár, Keleti Ipari Park, Dombóvári út	7524 Kiskorpad, Vörösmarty utca 06/6
jellemzés	modern, fszt-es, 10m belmagasságú, könnyűszerkezetes, fűthető raktárépület	997 nm-es, nagy belmagasságú, hőszigetelt csarnok	üzlethelyiség/raktárkiadó/üzem; Aszfaltozott parkoló, szociális helyiségek, energiatakarékos hűtő/fűtő rendszer, szigetelt szendvics szerkezet. 6m belmagasság	4.506 m2. -es telken egy egyterű 1.440 m2 -es raktár csarnok és egy hozzáépített 144 m2-es iroda helyiség	544 m2-es rendezett, újszerű állapotú, 600 raklap tárolására alkalmas raktár	200 m2-es csarnok(60*20 méter 4,5méter vápmagasság) kiadó. Az épület 10 cm-es szendvicspanellel szigetelt vasvas csarnoképület,
alapterület	1 452 m ²	997 m ²	300 m ²	1 584 m ²	544 m ²	1 200 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	ingatlan.com/32510424	ingatlan.com/31711255	ingatlan.com/32547980	ingatlan.com/27230447	ingatlan.com/32373219
net. bérl. díj	-	1 994 000 Ft/hó	590 000 Ft/hó	2 000 000 Ft/hó	1 100 000 Ft/hó	1 500 000 Ft/hó
dátum	-	2021. november	2022. március	2022. március	2022. március	2022. március
fajl.bérl.d.	-	2 000 Ft/m ² /hó	1 967 Ft/m ² /hó	1 263 Ft/m ² /hó	2 022 Ft/m ² /hó	1 250 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
korr.f.b.díj	-	1 800 Ft/m ² /hó	1 770 Ft/m ² /hó	1 136 Ft/m ² /hó	1 820 Ft/m ² /hó	1 125 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok árai AFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
lokáció	-10%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	20%	kedvezőtlenebb
építés éve	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
méret	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
telekméret	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
műszaki tartalom	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb	0%	hasonló
műszaki állapot	0%	hasonló	5%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	0%	hasonló
belmagasság	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb
összesen		-10%		-5%		30%		-5%		30%
korrigált fajlagos bérleti díj		1 620 Ft/m ² /hó		1 682 Ft/m ² /hó		1 477 Ft/m ² /hó		1 729 Ft/m ² /hó		1 463 Ft/m ² /hó
korr. fajl. Bérleti díjak átlaga						1 594 Ft/m ² /hó				

Megjegyzés

Maximális bérleti bevétel

funkció	bérbeadható terület/egys.	fajlagos bérleti díj	maximális bérleti bevétel		megjegyzés
raktár	1 452 m ²	1 594 Ft/m ² /hó	2 314 646 Ft/hó	27 775 754 Ft/év	
összesen:			2 314 646 Ft/hó	27 775 754 Ft/év	

Bérbeadásakor jelentkező költségek

megnevezés	mérték	megjegyzés
építményadó	1 132 619 Ft/év	önkormányzati rendelet alapján
karbantartás, rezsi	1,00%	bevételre vetítve
menedzsment	1,00%	bevételre vetítve
felújítási alap	0,10%	pótlási költségre vetítve
biztosítás	0,05%	pótlási költségre vetítve
begyűjtési veszteség	1,00%	bevételre vetítve

Megjegyzés

A becsült piaci bérleti díjat a településről, illetve hasonló adottságú településekről származó kínálati adatokból becsültük. A hozam alapú értékelésben az építést követő induló évben 75%-os, ezt követően átlagos 95%-os (azaz magas) kihasználtságot becsültünk.

Az építményadót a helyi önkormányzati rendelet alapján számoltuk. A karbantartási ktg az ingatlan kialakításához igazodik, a felújítási alap éves összege megfelelő alapot teremt az állagmegóvó-, szintfenntartó felújításokra, figyelemmel az ingatlan kialakítására. A menedzsment ktg a kis számú bérlői hasznosításhoz igazodik, a biztosítási ktg tapasztalati alapon becsült. A begyűjtési veszteség szintén a kis számú bérlői hasznosításhoz igazodik.

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz

Az értékbecslésben alkalmazott tőkésítési rátát indokolt a piaci hozamból kiindulva felépíteni a tőkésítési rátára ható közvetett paraméterek figyelembe vételével. 2021.H1-ben az ipar-logisztika -szegmensben 6,5 % volt a prime hozamszint. (forrás MNB KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS 2021. október)

megnevezés	hozam	korrekció hatása	korrekció	megjegyzés
piaci hozam	6,50%			2021.H1 prime hozamszint ipar-logisztika- szegmens
alpiac miatt	7,15%	0,65%	10%	nem prime alpiac
lokáció miatt	8,22%	1,07%	15%	nem prime lokáció
"súlyozott átlagos hátralévő idő a bérleti szerződésből" miatt	8,22%	0,00%	0%	
"bérleti mix, bérleti megállapodás erőssége" miatt	8,63%	0,41%	5%	potenciális bérlők magyar vállalkozások
cash-flow devizaneme miatt	8,63%	0,00%	0%	
műszaki adottságok, állapot miatt	8,63%	0,00%	0%	
kihasználtság miatt	8,63%	0,00%	0%	
alkalmazott tőkésítési ráta	8,63%	2,13%		

Tervezett beruházás nettó költségei

Megelőző fejlesztési költségek

fejlesztés	fejlesztési költség	megjegyzés
terület előkészítése	500 000 Ft	becsült
összesen	500 000 Ft	

Építési költségek

funkció	nettó alapterület	fajlagos építési költség	építési költség	megjegyzés
raktár	1 452 m ²	192 750 Ft/m ²	279 887 456 Ft	ÉKS 2021 52.o. 11., méret, műszaki tartalom miatt korrekcióval
belső utak, parkolók	250 m ²	8 000 Ft/m ²	2 000 000 Ft	becsült
kerítés	235 m ²	3 500 Ft/m ²	822 500 Ft	becsült
összesen	1 937 m²		282 709 956 Ft	

Szakértői díjak

megnevezés	mérték	szakértői díj	megjegyzés
építész	0,25%	706 775 Ft	építési költség arányában
statikus	0,25%	706 775 Ft	építési költség arányában
műszaki ellenőr	0,30%	848 130 Ft	építési költség arányában
összesen		2 261 680 Ft	

Egyéb díjak

megnevezés	mérték	díj	megjegyzés
marketing	0,75%	208 318 Ft	várható bérleti bevétel arányában
ügynöki díj	1,00%	277 758 Ft	várható bérleti bevétel arányában
projekt menedzment	0,30%	848 130 Ft	építési költség arányában
összesen		1 334 206 Ft	

Tartalék képzés

megnevezés	mérték	tartalék	megjegyzés
céltartalék	1,00%	2 868 058 Ft	összes költség és díj arányában

Projekt költsége

projekt költsége	289 673 900 Ft
-------------------------	-----------------------

Finanszírozási költségek

megnevezés	mérték	összeg	megjegyzés
banki finanszírozási hányad	50,00%	144 836 950 Ft	projekt költség arányában
finanszírozás költsége	3,00%	4 345 108 Ft	finanszírozási hányad arányában

Fejlesztői haszon

megnevezés	mérték	fejlesztői haszon	megjegyzés
fejlesztői haszon	0,00%	0 Ft	saját célra történő fejlesztést feltételezünk

Beruházás teljes költsége

beruházás teljes költsége	294 019 008 Ft
----------------------------------	-----------------------

Cash flow tábla

		évek:												
		0	0,5	1	1,5	2	3	4	5	6	7	8	9	10
bérbeadás bevételei	maximális bérleti bevétel:	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754	27 775 754
	kihasználtság:	0%	0%	75%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	potenciális bérleti bevétel:	0	0	20 831 816	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966	26 386 966
	épitményadó:	0	0	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619	1 132 619
	karbantartás, rezsi:	0	0	208 318	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870
	menedzsmnt:	0	0	208 318	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870
	felújítási alap:	0	0	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674	289 674
	biztosítás:	0	0	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837	144 837
	begyűjtési veszteség:	0	0	208 318	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870	263 870
	bérbeadás költségei összesen:	0	0	2 192 084	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738	2 358 738
bérleti cash flow:	0	0	18 639 732	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	
beruházási költségek	beruházás teljes költsége:	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008	294 019 008
	adott időszakra eső költségek:	45%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	potenciális költség:	132 308 554	161 710 455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
teljes cash flow:	-132 308 554	-161 710 455	18 639 732	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	24 028 228	
éves diszkont tényező:	8,63%													
cash flow jelenértéke:	-132 308 554	-155 151 464	17 158 345	21 221 464	20 360 723	18 742 561	17 253 001	15 881 824	14 619 621	13 457 731	12 388 182	11 403 635	10 497 334	
tőkésítési ráta:	6,63%													
exit érték:													362 218 668 Ft	
exit érték jelenértéke:													158 244 313 Ft	
jelenértékek összege:													43 768 687 Ft	

Megjegyzés

Az EXIT rátát a tőkésítési rátánál 2%-ponttal kedvezőbb mértékűre becsültük, azaz a jelenleginél lényegesen kedvezőbb üzleti környezetet feltételeztünk az exit idejére.

Megállapított érték

Az ingatlan maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

44 000 000 Ft

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1504730/6/2021

2021.09.01

SIÓFOK

Szektor : 33

Belterület 3359/7 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Építő utca 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3042 (m2) törölő határozat: 38966/2008.06.05

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	3057	0.00
----------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 38966/2008.06.05

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44518/2/2013.12.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 45982/1999.09.30

törölő határozat: 44518/2/2013.12.30

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32031/1991.03.11

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 40424/1997.08.15

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 45982/1999.09.30

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44518/2/2013.12.30

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: BALATON-PARTI FENNTARTÓ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 8600 SIÓFOK Petőfi sétány 3

törzsszám: 10714254

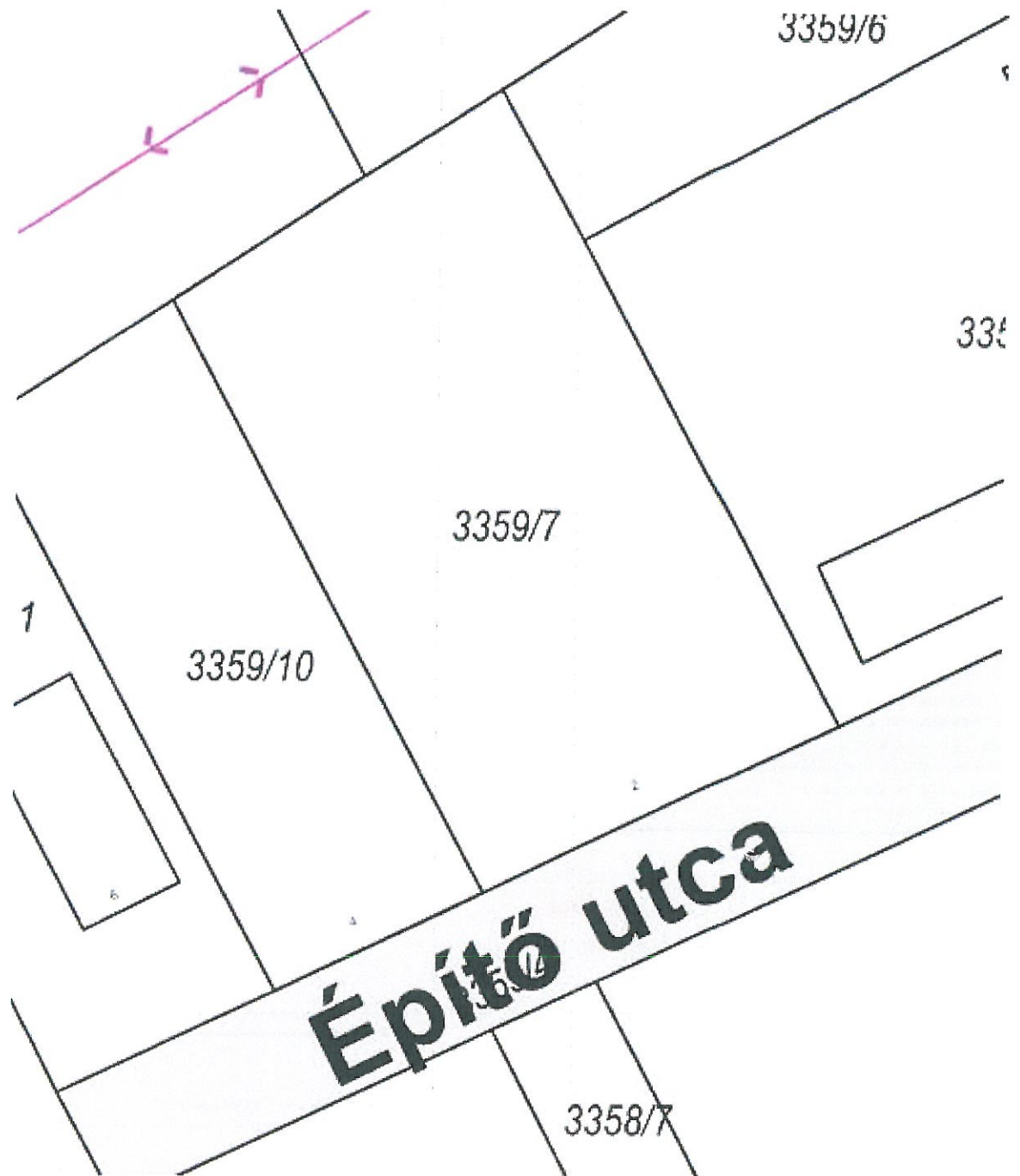
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45982/1999.09.30

Önálló szöveges bejegyzés a 3359/1-3. helyrajzi számú ingatlanok megosztva 3359/4-9. helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

HELYSZÍNRAJZ (HÉSZ)



FOTÓMELLÉKLET

Cím:

8600 Siófok, Építő utca 2.

hrsz:

3359/7

Dátum:

2022.03.23



Építő utcai oldal



szomszédos ingatlan DNY-on



Építő utca



szomszédos ingatlan ÉK-en



Építő utca



ÉK-i telekhatár



értékelt telek



értékelt telek

FOTÓMELLÉKLET



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek



értékelt telek

FOTÓMELLÉKLET

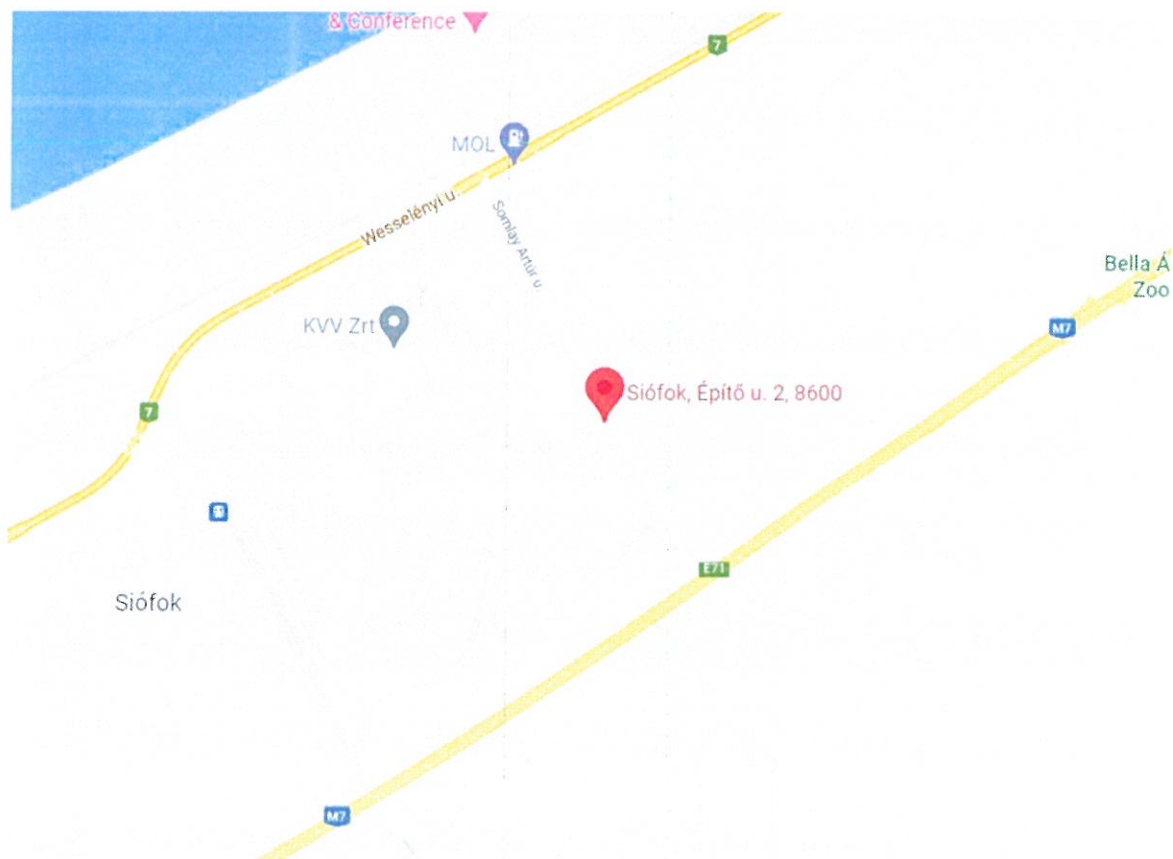
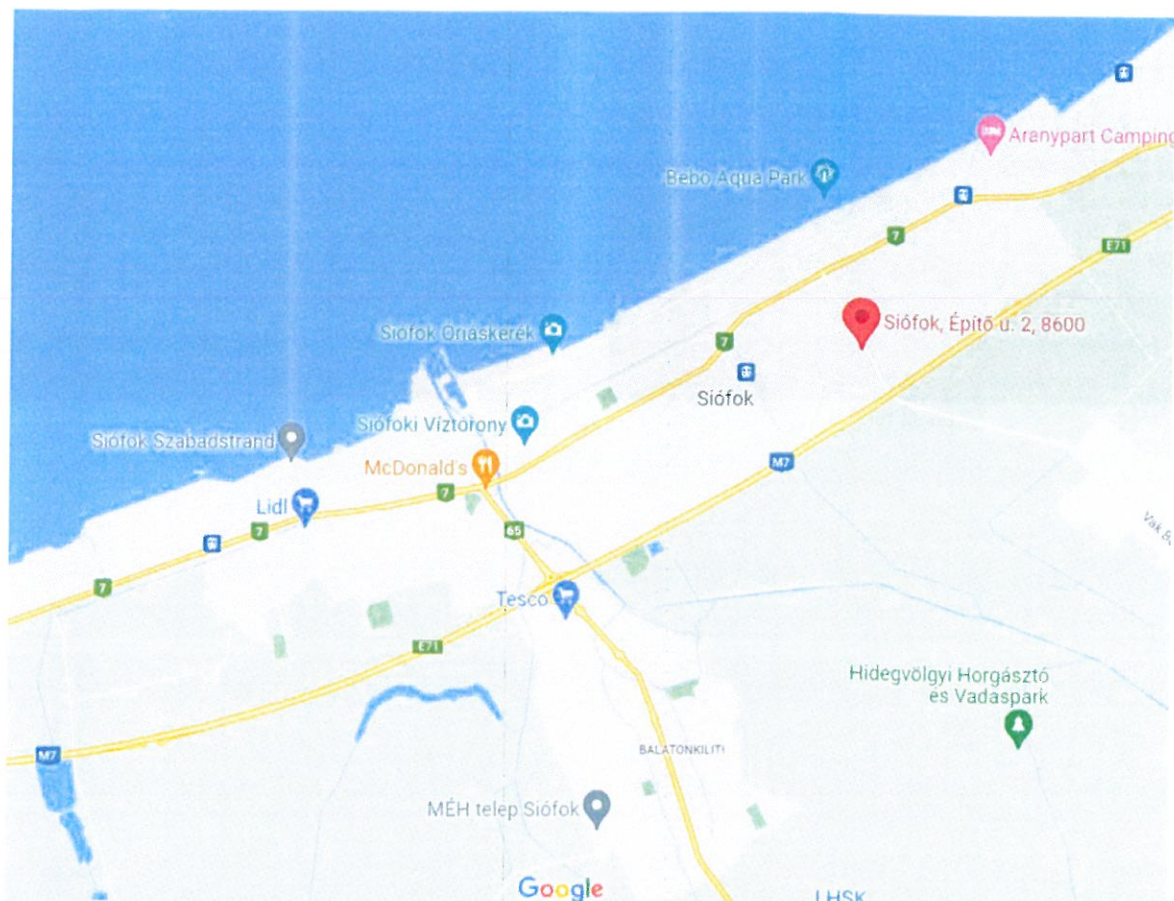


értékelt telek

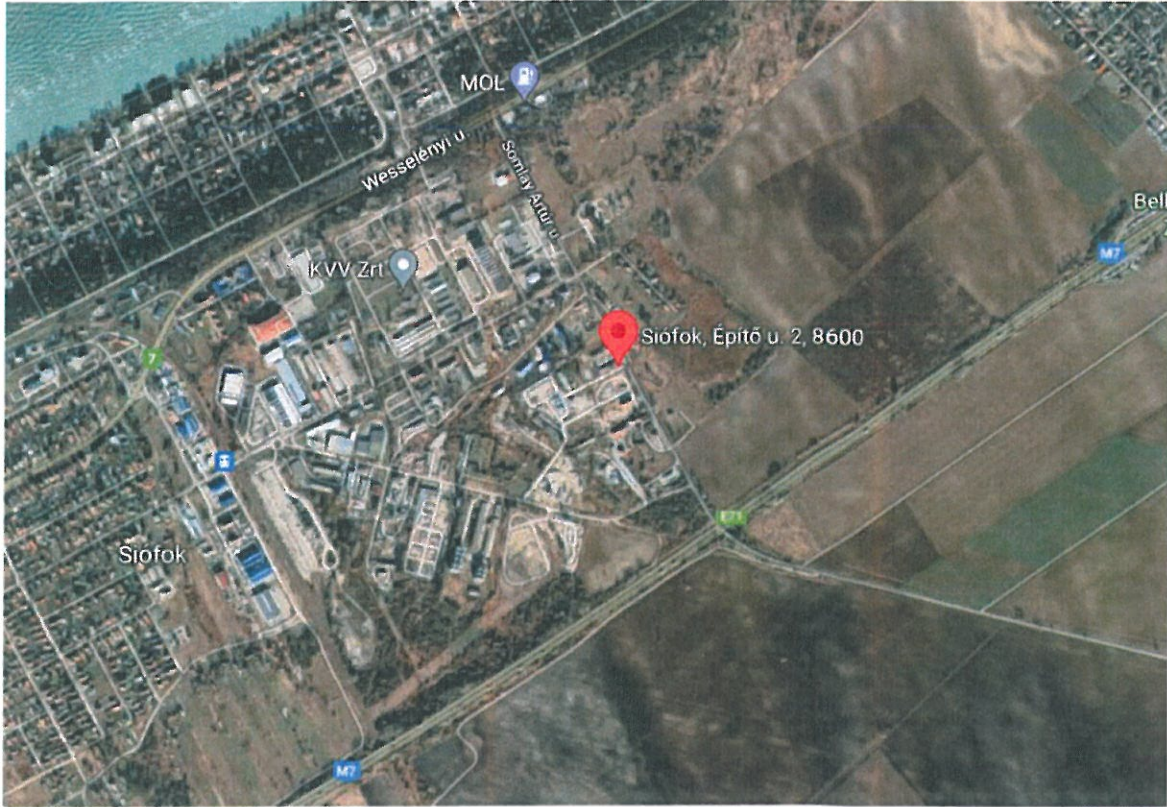


értékelt telek

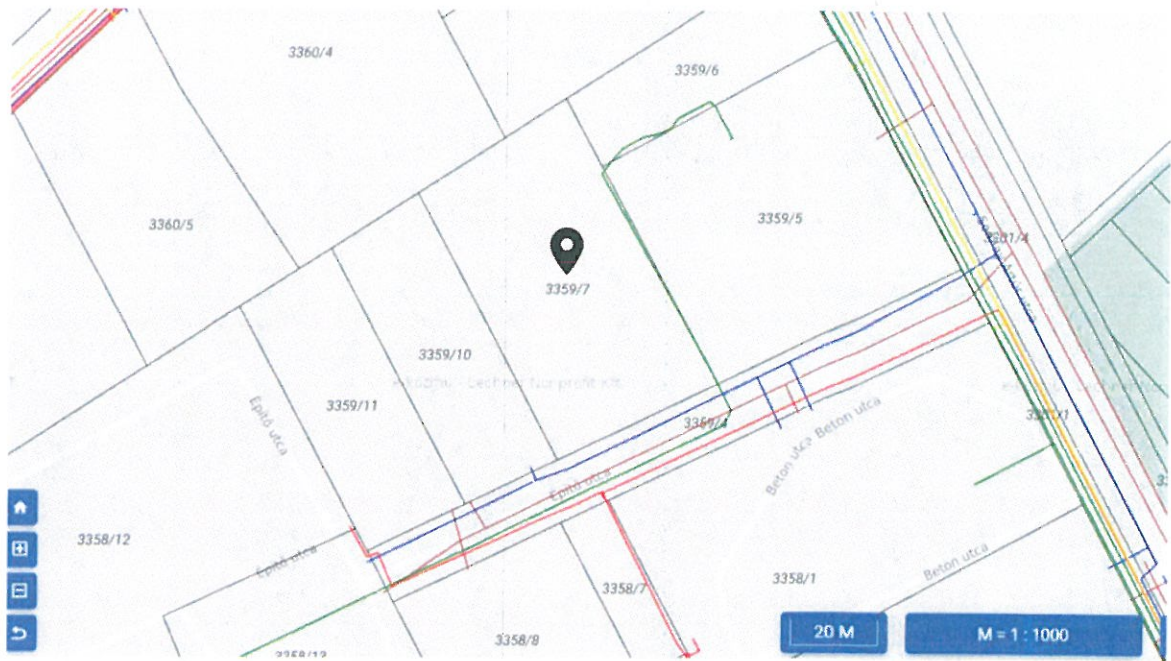
TÉRKÉPMELLÉKLET



TÉRKÉPMELLÉKLET



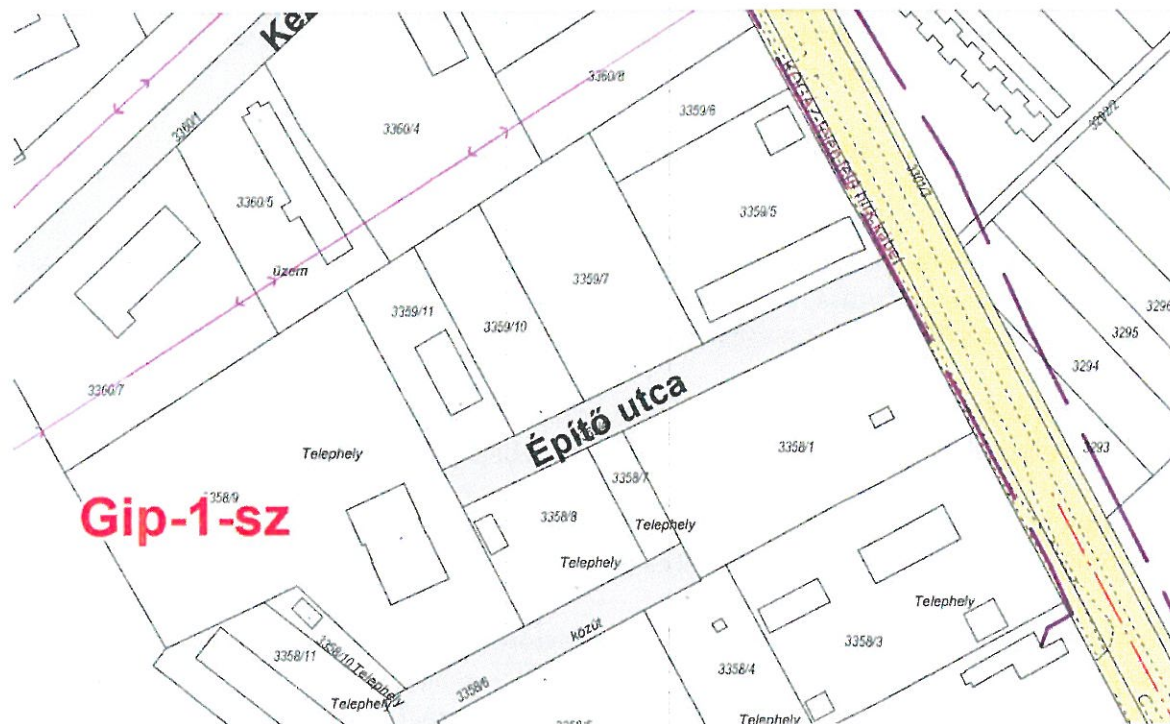
KÖZMŰTÉRKÉP



- ^
📶
Hírközlés
🌐👁️
- v
AH NET Zrt.
🔗📏
- v
DIGI KFT
🔗📏
- v
INCOM TECHNOLOG...
📏
- v
Invitech ICT Se...
🔗📏
- v
Invitel Zrt.
🔗📏
- v
Magyar Telekom ...
🔗📏
- v
OPC NETWORKS Kf...
🔗📏
- v
Techno-Tel Kft.
🔗📏
- v
Vidanet Zrt
🔗📏
- ^
🔥
Szénhidrogén
🌐👁️
- v
E.ON Közép-duná...
🔗📏
- v
MOL Nyrt.
🚫📏

- ^
📶
Távhő
🌐👁️
- v
Termofok-Sió Kf...
🔗📏
- ^
⚡
Villamos energia
🌐👁️
- v
E.ON Dél-dunánt...
🔗📏
- v
SEFAG Zrt.
🔗📏
- v
Termofok-Sió Kf...
🔗📏
- ^
💧
Vízellátás
🌐👁️
- v
DRV Zrt.
🔗📏
- ^
🔗
Vízvezetés
🌐👁️
- v
DRV Zrt.
🔗📏
- v
Siófok Város Ön...
🔗📏

HÉSZ KIVONAT



Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—

Ipari gazdasági terület (Gip)

17. § Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők:

- jelentős mértékű zavaró hatást nem okozó ipari építmények,
- energiaszolgáltatási építmények,
- településgazdálkodási építmények,

valamint kivételesen: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási és sportépítmények.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, FELTÉTELEZÉSEK, NYILATKOZATOK

Ez az értébecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel.

Az értébecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értébecslést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

Az ingatlan méreteit ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információkkal, illetve a tulajdoni lappal és térképmásolattal.

Nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk. Amennyiben az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értébecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira a jelentésben kitérünk.

Munkánk során annyiban bízunk a Megbízó által számunkra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltük.

Feltételezzük, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezzük, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás, az ingatlan mentes mindenféle tehertől vagy egyéb kötelezettségtől azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk az értébecslésben.

A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értébecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok az ingatlan bemutatását szolgálják, segítenek megjeleníteni az értébecslésben tárgyalt kérdéseket.

Pálfi Péter értébecslő kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig a Pálfi Ingatlanértébecslő Bt.- nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Az értébecslés az Alkalmazott Módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült.

Értébecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított piaci értékkel.

Az értébecslés során a tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci összehasonlításra alapuló módszer

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A módszer alkalmazásainak lépései:

1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása
2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása, elemzése
3. Értékkorrekciók alkalmazása
4. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

Hozamszámításra alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Vizsgált időtáv meghatározása (DCF modellnél)
2. Pénzügyi modell kiválasztása
3. A cash-flow felállítása
4. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása
5. Hozamszámításra alapuló érték meghatározása

Költség alapú módszer

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Telekérték meghatározása
2. A felépítmény pótlási értékének meghatározása
3. Avulás meghatározása

Maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer

A maradványérték módszer a fentiekben ismertetett három értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

2. melléklet:

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

**8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti
ingatlan elidegenítése**

Pályázati határidő:

**2022. xx. yy.
13:00 óra**

Bejárás, helyszín megtekintése:

**2022. xx.xx. (közzétételkor kerül
megállapításra)
9:00 órától – 12:00 óráig**

RÉSZLETES PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

A **Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(8600 Siófok, Petőfi sétány. 3.,
Cg. 14-09-300003,
adószám: 10714254-2-14,
stat. számjel: 10714254-6820-113-14,
számlavezető: ERSTE Bank Hungary Zrt.
számlaszám: 11600006-00000000-51113478,
képviseli: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató),
mint tulajdonos (továbbiakban **Balaton-parti Kft., tulajdonos**)

elidegenítésre jelölte ki a

8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlant.

Eladó a megkötni kívánt szerződés vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020 (1.31.) (A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és elfogadva 2022.03.30. napjával) hatályos önkormányzati rendelete szerint jár el.

A jelen Pályázat vonatkozásában:

1. A pályázatot kiíró szerv megnevezése, székhelye:

Siófok Város Önkormányzata, 8600 Siófok, Fő tér 1.

Tulajdonos: Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (8600 Siófok, Petőfi sétány. 3.)

2. A pályázat célja, az ingatlan főbb jellemzői:

Az ingatlan elidegenítése.

A főbb jellemzői:

kivett, beépítetlen terület, 3057 m²., az ingatlanon nincs épület, az ingatlan per- teher- és igénymentes.

3. A pályázati ajánlat benyújtásának módja:

A Pályázó a pályázatot (ajánlatot) írásban, 3 papír alapú példányban valamint (+) 3 pl-ban elektronikus adathordozón nyújthatja be.

A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, a pályázó főbb tevékenységi körének a megnevezését, valamint a kifejezett nyilatkozatát a jelen pályázat feltételeinek az elfogadására, továbbá arra vonatkozóan, hogy a pályázó a

nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott „átlátható szervezetnek” minősül.

Az átlátható szervezet fogalma a jelen pályázat értelmezésében:

„a)* az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

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

ba)* tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetőek,

cb) a civil szervezet és a vizitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”

Az átláthatóságról elegendő a Pályázónak nyilatkozatot benyújtani, az elvárt nyilatkozat mintát csatoljuk.

4. A pályázat tárgyaként az értékesítésre szánt vagyon megjelölése, műszaki és egyéb jellemzői:

A csatolt tulajdoni lap szerint.

5. Az ingatlan címe, helyrajzi száma, területének nagysága, tulajdonosának neve és címe:

8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlan
Tulajdonosa: Balaton-parti Kft.

6. A hasznosítás formája:

Ingyen adásvételi szerződéssel

7. Az alkalmazható fizetési mód, ezek jogi és gazdasági feltételei:

a) A Balaton-parti Kft. által a terület vételárát minimum 44.000.000- Ft –ban határozza meg mely összeg ÁFA-t nem tartalmaz.

8. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és pontos időpontja:

Az ajánlat benyújtható személyesen vagy postai úton/futárszolgálat útján Siófok, Petőfi st. 3. szám alatt a Nagystrandon az 1. emeleti Titkárságon. Az ajánlatokat/a pályázatot (ajánlatot) 3 papír alapú példányban valamint (+) 3 pl-ban elektronikus adathordozón kell benyújtani, egy borítékban/csomagban.

A benyújtott pályázaton fel kell tüntetni a pályázó nevét, címét, valamint a pályázat megnevezését, és azt, hogy

„Pályázat! határidő előtt nem bontható fel!”

Az elkészített Pályázatok Ajánlatkérő/Pályáztató nem bontja fel, azt felbontás nélkül, mint „elkészített iratot” irattárba helyezi. A határidőben történő beérkezés Pályázó felelőssége, ebben a kérdésben Ajánlatkérő/Pályáztató kimentésnek nem ad helyt.

A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, a pályázó főbb tevékenységi körének a megnevezését, valamint a kifejezett nyilatkozatát a jelen pályázat feltételeinek az elfogadására, továbbá arra vonatkozóan, hogy a pályázó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott „átlátható szervezetnek” minősül.

A pályázat nyelve magyar, azaz minden benyújtott iratot magyar nyelven kell benyújtani. A nem magyar nyelven keletkezett iratokat, pl. igazolások, referenciák, stb. felelős fordítással ellátva kell benyújtani. A felelős fordításról szóló nyilatkozat mintát csatoljuk.

A benyújtás határideje az ajánlattételi határidő: 2022. xxxxx a közzététel napján kerül meghatározásra, a kötelező időtartamokra figyelemmel!!

9. A pályázati biztosíték esetén annak letételének ideje, módja, visszafizetésének esete és módja:

4.000.000 HUF azaz négymillió forint. (Áfa mentes összeg)

A befizetés rendje:

A biztosítékot az Ajánlatkérő/Pályáztató ERSTE Bank Hungary Zrt., 11600006-00000000-51113478 számú számlájára kell befizetni / átutalni.

A biztosíték megfizetésének hiányában érvényesen pályázatot benyújtani nem lehet. Figyelem: a biztosíték megfizetésének a tényét a benyújtott Pályázati anyagban hitelt érdemlően bizonyítani kell, ebben a vonatkozásban Ajánlatkérő/Pályáztató hiánypótlás lehetőségét nem biztosítja.

A biztosíték visszafizetésének a módja:

A biztosíték eredeti, teljes összege a nyertes pályázónak a szerződés megkötését /aláírását követően, 3 munkanapon belül kerül visszautalásra, illetve a vételárba beleszámítható

A második helyen nyertes pályázónak a nyertes pályázó által aláírt szerződés megkötését követő 3 munkanapon belül kerül visszautalásra.

A további, nem nyertes pályázóknak a döntés közlését követően 3 munkanapon belül kerül visszautalásra az eredeti, befizetett teljes összeg.

A megfizetett biztosíték valamennyi Pályázónak/Ajánlatot tevőnek 3 munkanapon belül visszajár abban az esetben is, amennyiben Ajánlatkérő/Pályáztató a jelen pályázati eljárást bármely okból eredménytelenné nyilvánítja.

Figyelem! NEM JÁR VISSZA a biztosíték abban a nem várt esetben, ha a Pályázó a pályázatától a pályázati/ajánlati kötöttség ideje alatt eláll, azt visszavonja, vagy a nyertes, illetve a második helyen nyertes Pályázónak, ha a szerződés aláírását megtagadja.

Figyelem: az Ajánlatkérő/Pályáztató a befizetett összeg után kamatot nem fizet.

10. Az ajánlatok felbontásának a helye és ideje, valamint az elbírálásra és az eredményhirdetésre vonatkozó időpont:

A benyújtott ajánlatok/pályázatok felbontásának ideje: 2022. xxxxx 13:00 óra az erre a feladatra felkért Bíráló Bizottság jelenlétében.

Ajánlatkérő/Pályáztató a Pályázatok Bontása eljárási cselekményről részletes jegyzőkönyvet készít, amelyet a következő munkanapon minden pályázatot benyújtónak a pályázatban megadott elektronikus értesítési címre megküld.

A Pályázatok felbontásán jelen lehet:

- a Pályázatot benyújtó, vagy megbízottja,
- Siófok Város Önkormányzata megbízott munkatársa,
- az Ajánlatkérő/Pályáztató által kijelölt/megbízott személyek.

A pályázó meghatalmazottja köteles közokirattal, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát és annak mértékét.

A pályázat elbírálása: az alább részletesen megfogalmazott bírálati szempontok alapján, a lehető legrövidebb időn belül.

Az eredmény kihirdetése a döntés megszületését követő napon, elektronikus úton valamint nyilvános közzététellel történik.

A pályázat eredményét a Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020 (1.31.) *(A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és elfogadva 2022.03.31. napjával)* hatályos önkormányzati rendelete. (önkormányzati rendelete értelmében a hivatalos lapjában/honlapján megjelenteti/közzéteszi. Az eredményt a Balaton-parti Kft. a saját honlapján is közzéteszi, egyidejűleg valamennyi ajánlatot/pályázatot benyújtót az általa a pályázatban megadott értesítési címen elektronikusan értesítünk.

11. A bírálati szempontok és a pályázat elbírálásánál alkalmazott elvek:

Bírálati szempontok	Súlyszámok
1. Vállalt/megajánlott vételár összege	100

12. A pályázati biztosíték esetén annak letételének ideje, módja, a visszafizetésének esetei és módja:

4.000.000 HUF (Áfa mentes összeg) Lsd: a 9. pontban részletezettek szerint.

13. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázatok felbontásától számított 60 nap.

Ajánlatkérő/Pályáztató fenntartja azt a jogát, hogy a Pályázók egyidejű megkérdezését követően a bírálati határidőt, azaz ezzel a pályázati kötöttséget további 30 nappal meghosszabbíthassa. A Meghosszabbított határidőt nem vállaló Pályázók számára a biztosíték összegét Ajánlatkérő/Pályáztató haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül visszautalja.

Figyelem: A pályázati dokumentáció vételára ebben az esetben nem jár vissza, az a pályázó üzleti kockázata.

14. A részletes pályázati kiírás (Dokumentáció) kiváltásának helye, módja, ideje és költsége:

A Dokumentáció vételára: 50.000,- Ft+ Áfa.

A vételár megfizetésének módja: az Ajánlatkérő/Pályáztató ERSTE Bank Hungary Zrt., 11600006-00000000-51113478 sz. számlájára kell befizetni / átutalni, vagy munkaidőben a helyszínen a házi pénztárba befizetni.

A Dokumentáció átvehető 1 pl. papír alapon, +1 pl. elektronikus adathordozón, kizárólag a benyújtandó iratok szerkeszthető formátuma is.

Ajánlatot kizárólag csak az jogosult benyújtani, aki a részletes ajánlati dokumentációt megvásárolta. A megvásárlás tényét a benyújtott dokumentációban igazolni, azaz a bizonylatot csatolni kell.

Más, a Pályázat szempontjából harmadik személy által megvásárolt, esetleg átengedett dokumentáció birtokában pályázat érvényesen nem nyújtható be.

Figyelem: A pályázati dokumentáció vételára nem jár vissza abban az esetben sem, ha a Pályázó pályázata érvénytelen, vagy nem nyertes pályázat.

15. Az Ajánlatkérő/Pályáztatónak a Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020 (1.31.) (A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és elfogadva 2022.03.30. napjával) hatályos önkormányzati rendelete szerint kötelezően közzelendő nyilatkozata:

Ajánlatkérő/Pályáztató fenntartja azt a jogát, hogy a pályázati eljárás során a kiírt pályázatot az érdekkörében felmerült okra tekintettel indokolás nélkül bármely szakaszban eredménytelennek nyilvánítsa.

Az ajánlati biztosíték ebben az esetben az eredménytelenségről szóló döntést követő 3 munkanapon belül minden biztosítékot befizetőnek teljes összegben visszajár.

Ajánlatkérő eredménytelenné nyilvánított pályázati eljárás esetében sem fizeti vissza a Dokumentáció vételárát. Ez az ajánlatot tevő/pályázó üzleti kockázata.

16. Az alternatív ajánlat befogadhatóságának lehetősége:

Nem.

17. Az Ajánlatkérő/Pályázó által a pályázati cél megvalósulása érdekében szükségesnek tartott egyéb feltételek:

Jogi jellegű tájékoztatás:

A pályázatra kiírt ingatlan: per, teher és igénymentes.

Ajánlatkérő/Pályázató a „közös pályázat” benyújtásának a lehetőségét nem zárja ki.

Figyelem! Érvénytelen az ajánlat, ha:

a/ olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton;

b/ az ajánlatot a pályázati kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be;

c/ az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályban, valamint e rendeletben foglaltaknak;

d/ biztosíték adási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem, vagy nem teljes mértékben, vagy nem a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;

Eredménytelen a pályázat, ha:

a/ a pályázati határidő lejártáig egyetlen ajánlat sem érkezett;

b/ a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírás követelményeinek, vagy a pályázatra vonatkozó jogszabályi előírásnak;

c/ a kiíró valamely pályázónak a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat érvénytelenítése mellett döntött;

d/ a kiíró élt azon jogával, hogy új pályázat kiírását rendelje el.

e/ amely az ajánlati ellenértéket nem egyértelműen határozza meg, vagy más ajánlatához, vagy valamely feltételhez köti

f/ olyan pályázó nyújtotta be, akinek az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá aki az Önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette.

18. Az esetleges hatósági előírások, jogok, kötelezettségek, korlátozások megtartására történő utalás:

Nem.

19. A pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének, az esetleges további információszerezés helyének megjelölése:

A soltidr@gmail.com illetve a titkarsag@balaton-parti.hu e-mail címen.

Helyszíni bejárás:

Ajánlatkérő/Pályázató az esélyegyenlőség biztosítása érdekében helyszíni bejárásra biztosít lehetőséget.

A bejárás időpontja, csak egy alkalommal: **2022. xxxxx 9:00 órától – 12:00 óráig**

Találkozás: Siófok, Petőfi sétány 3. Nagystrand főbejárata.

A bejárást elmulasztó pályázók számoljanak azzal, hogy „pót-bejárási” időpontra Ajánlatkérő/Pályázató nem biztosít lehetőséget.

A bejáráson – az esélyegyenlőségre is tekintettel – kérdés nem tehető fel, a kérdéseket a leendő pályázók a fent megadott e-mail címre, a bejárást követően írásban tehetik fel. A feltett kérdésekre a legrövidebb időn belül, de legfeljebb a 2. munkanapon 16:00 óráig Ajánlatkérő/Pályázató írásban ad választ, valamennyi kérdés vonatkozásában valamennyi pályázati anyagot megvásárolt személynek/társaságnak egyidejűleg. A későbbi időpontban Dokumentációt megvásárló személyek/társaságok részére a dokumentációval egy időben a válaszokat átadjuk, azaz, az a Dokumentáció csatolt részévé válik.

A bejáráson fotó, felvétel szabadon készíthető!

20. A nyertes ajánlattevővel kötendő szerződés ALAPVETŐ feltételei:

A felek jogai és kötelezettségei: a Ptk. valamint a szerződés szerint.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓK:

Ajánlattevőkre/Pályázókra vonatkozó kizáró okok a jelen pályázati eljárásban:

Nem nyújthat be pályázatot az a pályázó, aki/amely

- a) egy évnél régebben lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségének nem tett eleget, kivéve, ha tartozását és az esetleges kamatot és bírságot a pályázat benyújtásának időpontjáig megfizette vagy ezek megfizetésére halasztást kapott;
- b) végelszámolás alatt áll, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték,
- c) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- d) gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban bűncselekmény elkövetése az elmúlt három éven belül jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert;
- e) olyan társaság, amely a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pont a)-b) vagy d) alpontja szerinti tényleges tulajdonosát nem képes megnevezni, vagy
- f) harmadik országbeli állampolgár Magyarországon engedélyhez kötött foglalkoztatása esetén a munkaügyi hatóság által a munkaügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény 7/A. §-a alapján két évnél nem régebben véglegessé vált közigazgatási határozatban megállapított és a központi költségvetésbe történő befizetésre kötelezéssel sújtott jogszabálysértést követett el.
- g) nem minősül átlátható szervezetnek

Kizárásra kerül az az Ajánlattevő/Pályázó akinek Siófok Város felé bármely köztartozása van.

A fent felsorolt kizáró okok igazolásának a módja:

- a) a NAV honlapján a tartozásmentes adózók adatbázisában való szereplés, ennek hiányában eredeti hatósági igazolás példánya
- b)-c) 30 napnál nem régebbi cégkivonat
- d)-e) Ajánlatkérő/Pályázató által rendelkezésre bocsátott nyilatkozat minta kitöltésével
- f) Ajánlatkérő/Pályázató nyilvános, közhiteles adatbázisból ellenőrzi
- g) Ajánlatkérő/Pályázató által rendelkezésre bocsátott nyilatkozat minta kitöltésével
Igazolás Siófok Város Közgazdasági és Adó osztályától.

Ajánlattevőkre/Pályázatot benyújtókra vonatkozó minimális szakmai és műszaki alkalmassági feltételek:

Nem.

Túlzó vagy lehetetlen vállalás:

Nem.

Üzleti titok:

Nem.

Ajánlatkérő/Pályázató a „közös pályázat” benyújtásának a lehetőségét nem zárja ki.

Hiánypótlás lehetősége:

Nem.

Alkalmazott jogszabályok:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól

Siófok Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról szóló 2020. (I. 31.)
önkormányzati rendelete

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról
szóló 2017. évi LIII. törvény

Siófok, 2022. április „.....”

Várkonyi Csaba
ügyvezető igazgató

Balaton-parti Kft. 8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Ajánlatkérő/Pályáztató

Benyújtandó dokumentumok jegyzéke

1. 30 napnál nem régebbi cégkivonat/ EV igazolvány másolata, EV pályázó esetében 30 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány (teljes!), természetes személy esetén szem. és lakcímkártya másolata.
2. Nyilatkozat a jelen pályázat feltételeinek megismeréséről és azok elfogadásáról
3. NAV igazolás köztartozás mentességéről vagy nyilatkozat, hogy a cég/EV szerepel a tartozásmentes adózók adatbázisában
4. gazdasági társaság esetében nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy nem olyan társaság, amely a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pont a)-b) vagy d) alpontja szerinti tényleges tulajdonosát nem képes megnevezni (mintát csatoltunk)
6. gazdasági társaság esetében nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül (mintát csatoltunk)
7. Igazolás a Dokumentáció megvásárlásáról
8. Igazolás a Pályázati biztosíték megfizetéséről
14. Kitöltött és aláírt ajánlati adatlap
16. Aláírási címpéldány
17. Pályázati biztosíték megfizetésének igazolása

MELLÉKLETEK

Adatlap

Pályázó neve:	
Pályázó cégjegyzék száma /váll. eng. száma(adott esetben)	
Pályázó adószáma:	
Pályázó telefonszáma/adóazonosítója:	
Pályázó telefaxszáma, e-mail címe:	
Kijelölt kapcsolattartó személy neve, beosztása (adott esetben)	
Kapcsolattartó pontos címe: (adott esetben)	
Kapcsolattartó telefonszáma: (adott esetben)	
Kapcsolattartó fax száma: (adott esetben)	
Kapcsolattartó e-mail címe: (adott esetben)	

Pályázati adatlap
(FELOLVASÓ LAP)

Pályázó neve:	
1. Vállalt/megajánlott vételár összege	

Kelt: év hónap napján

.....
cégszerű aláírás

Nyilatkozat

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben meghatározott
feltételek megismeréséről

Alulírott (név) mint a(z)
.....(Pályázó neve, címe) kötelezettségvállalásra
feljogosított vezetője a **Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. mint tulajdonos**
által **8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlanra**
kiírt elidegenítési Pályázatban

nyilatkozom,

hogy a jelen pályázati felhívás feltételeit megismertem, azokat feltétel nélkül
elfogadom.

Kelt: év hónap napján

.....

cégszerű aláírás

Nyilatkozat

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben meghatározott
átláthatóság vonatkozásában
(!! csak gazdasági társaság esetében!)

Alulírott (név) mint a(z)
.....(Pályázó neve, címe) kötelezettségvállalásra
feljogosított vezetője a **Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. mint tulajdonos**
által 8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlanra
kiírt elidegenítési Pályázatban nyilatkozom, hogy társaságunk megfelel az
államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-ban megfogalmazott átlátható
szervezetnek.

Társaságunk vállalja, hogy a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi
szerkezetét az ajánlatkérő számára megismerhetővé teszi.

Kelt: év hónap napján

.....

cégszerű aláírás

Nyilatkozat

(Csak gazdasági társaság esetén!)

Alulírott (név) mint a(z)(Pályázó neve, címe) kötelezettségvállalásra feljogosított vezetője a **Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. mint tulajdonos által 8600 Siófok, Építő utca 2. (hrs.:3359/7) alatti ingatlanra kiírt elidegenítési Pályázatban**

nyilatkozom:

- hogy társaságunk nem olyan társaság, amely a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pont a)-b) vagy d) alpontja szerinti tényleges tulajdonosát nem képes megnevezni.

- a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: pénzmosásról szóló törvény) 3. § r) pontja ra)-rb) vagy rc)-rd) alpontja szerint definiált valamennyi tényleges tulajdonos neve és állandó lakóhelye:

NÉV	ÁLLANDÓ LAKÓHELY
.....
.....
.....

Kelt: év hónap napján

.....
cégszerű aláírás

Figyelem! a pályázathoz csatolandó még:

**Természetes személy esetén szem. ig. és
lakcímkártya másolata**

**Gazdasági társaság esetén 30 napnál nem
régebbi cégbejegyző végzés**

Aláírási címpéldány(ok) /aláírás minta

Ajánlati biztosíték megfizetését igazoló irat

**Dokumentáció megvásárlását igazoló
számla/nyugta**

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A **Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(8600 Siófok, Petőfi sétány. 3.,
Cg. 14-09-300003,
adószám: 10714254-2-14,
stat. számjel: 10714254-6820-113-14,
számlavezető: ERSTE Bank Hungary Zrt.
számlaszám: 11600006-00000000-51113478,
képviseli: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató),
mint tulajdonos (továbbiakban **Balaton-parti Kft.**.)

elidegenítésre jelölte ki

a kizárólagos tulajdonában álló alábbi ingatlant:
8600 Siófok, Építő utca 2. (hrs.:3359/7)

Ajánlatkérő/Pályázató a megkötni kívánt szerződés vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020 (1.31.) (A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és elfogadva 2022.03.30. napjával) hatályos önkormányzati rendelete szerint jár el.

A jelen Pályázat vonatkozásában:

1. A pályázatot kiíró szerv megnevezése, székhelye:

Siófok Város Önkormányzata, 8600 Siófok, Fő tér 1.

Tulajdonos: Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (8600 Siófok, Petőfi sétány. 3.)

2. A pályázat célját:

A pályázat célja a **8600 Siófok, Építő utca 2. (hrs.:3359/7) alatti ingatlan** vevőjének a kiválasztása.

A pályázat nyilvános, azon részt vehet bármely természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott „átlátható szervezet”, illetve egyéni vállalkozó, aki/amely a jelen felhívásban, valamint a Dokumentációban megfogalmazott valamennyi feltételnek megfelel, és a pályázatból jogszabályi rendelkezések vagy hatósági döntés alapján nem kell kizárni.

3. A pályázati ajánlat benyújtásának módja:

A Pályázó a pályázatot (ajánlatot) 3 papír alapú példányban valamint (+) 3 pl-ban elektronikus adathordozón nyújthatja be, a Dokumentációban tovább részletezettek szerint.

4. A pályázat tárgyaként az értékesítésre szánt vagyon megjelölése, műszaki és egyéb jellemzői:

8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlan, a Dokumentációban és az Ingatlan értékbecslésben megjelöltek szerint.

5. Az ingatlan címe, helyrajzi száma, területének nagysága, tulajdonosának neve és címe:

8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlan az értékbecslésben megjelölve, a Dokumentáció szerint.

Tulajdonosa: Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (8600 Siófok, Petőfi sétány. 3.)

6. A hasznosítás formája:

Tulajdonjog átruházás

7. Az alkalmazható fizetési mód, ezek jogi és gazdasági feltételei:

Azonnali vételár átutalás, a Dokumentációban részletezettek szerint.

8. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és pontos időpontja:

Az ajánlat benyújtható személyesen vagy postai úton/futárszolgálat útján Siófok, Petőfi st. 3. szám alatt a Nagystrandon az 1. emeleti Titkárságon. Az ajánlatokat/a pályázatot (ajánlatot) 3 papír alapú példányban valamint (+) 3 pl-ban elektronikus adathordozón kell benyújtani, egy borítékban/csomagban, a Dokumentációban tovább részletezettek szerint.

A benyújtás határideje az ajánlattételi határidő: 2022. xxxxxxxxx 13:00 óra

9. A pályázati biztosíték esetén annak letételének idejét, módját, visszafizetésének esetét és módja:

4.000.000 HUF (Áfa mentes összeg) Visszafizetésének rendje a Dokumentációban részletesen meghatározottak szerint.

10. Az ajánlatok felbontásának a helye és ideje, valamint az elbírálásra és az eredményhirdetésre vonatkozó időpont:

A benyújtott ajánlatok felbontásának ideje: 2022.xxxxxxx 13:00 óra

Az elbírálásuk: az ajánlati ár, a lehető legrövidebb időn belül.

Az eredmény kihirdetése a döntés megszületését követő napon, elektronikus úton valamint nyilvános közzététellel, a Vagyonrendeletben foglaltak és a Dokumentációban részletezettek szerint.

11. A bírálati szempontokat és a pályázat elbírálásánál alkalmazott elvek:

Kizárólag az ajánlati ár dönt.

12. A pályázati biztosíték esetén annak letételének idejét, módját, visszafizetésének esetét és módja:

4.000.000 HUF (Áfa mentes összeg) Visszafizetésének illetve a beszámításának a rendje a Dokumentációban részletesen meghatározottak szerint.

13. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

60 nap, amit Ajánlatkérő jogosult további 30 nappal meghosszabbítani, a Vagyonrendeletben és a Dokumentációban részletezett feltételek szerint és módon.

14. A részletes pályázati kiírás (Dokumentáció) kiváltásának helye, módja, ideje és költsége:

A Dokumentáció vételára: 50.000,- Ft+ Áfa.

A vételár megfizetésének módja: a Ajánlatkérő/Pályáztató ERSTE Bank Hungary Zrt., 11600006-00000000-51113478 sz. számlájára kell befizetni / átutalni, vagy munkaidőben a helyszínen a házi pénztárba befizetni.

A Dokumentáció átvehető 1 pl. papír alapon, +1 pl. elektronikus adathordozón, kizárólag a benyújtandó iratok szerkeszthető formátuma is.

Ajánlatot kizárólag csak az jogosult benyújtani, aki a részletes ajánlati dokumentációt megvásárolta. A megvásárlás tényét a benyújtott dokumentációban igazolni, azaz a bizonylatot csatolni kell.

Más, a Pályázat szempontjából harmadik személy által megvásárolt, esetleg átengedett dokumentáció birtokában pályázat érvényesen nem nyújtható be.

Figyelem: A pályázati dokumentáció vételára nem jár vissza abban az esetben sem, ha a Pályázó pályázata érvénytelen, vagy nem nyertes pályázat.

A pályázó nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért, és a pályázat benyújtásával kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

15. A Ajánlatkérő/Pályáztatónak a Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének az önkormányzat vagyonáról szóló rendelete szerint kötelezően közzendő nyilatkozata:

Ajánlatkérő/Pályáztató fenntartja azt a jogát, hogy a pályázati eljárás során a kiírt pályázatot az érdekkörében felmerült okra tekintettel indokolás nélkül bármely szakaszban eredménytelennek nyilvánítsa. A Dokumentáció vételárának és az ajánlati biztosíték kezelésének módjáról a Dokumentáció részletesen rendelkezik.

16. Az alternatív ajánlat befogadhatóságának lehetősége:

Ajánlatkérő/Pályáztató a hasznosítás vonatkozásában alternatív lehetőséget nem biztosít.

17. Az Ajánlatkérő/Pályázó által a pályázati cél megvalósulása érdekében szükségesnek tartott egyéb feltételek:

A Dokumentációban részletezetten.

18. Az esetleges hatósági előírások, jogok, kötelezettségek, korlátozások megtartására történő utalás:

19. A pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének, az esetleges további információszerezés helyének megjelölése:

A soltidr@gmail.com illetve a titkarsag@balaton-parti.hu e-mail címen, a dokumentációban részletezettek szerint.

20. A nyertes ajánlattevővel kötendő szerződés feltételei:

A dokumentáció szerint, ingatlan adás-vételi szerződés a Ptk. szabályai szerint.

Bíráló bizottsági tagok kijelölése

1. A pályázat tárgya:

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. mint Pályáztató a **Siófok 6747 helyrajzi számú ingatlan (Siófok Petőfi st. 3. 800 m2 terület) elidegenítésnek pályáztatása.**

2. A beérkezett pályázatok bírálatára **Siófok Város Önkormányzata Képviselő Testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020 (1.31.) (A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és elfogadva 2022.03.30. napjával) hatályos önkormányzati rendelete_továbbá a képviselő Testület által..... napján megerősített sz. Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsági határozat alapján a kijelölésre került:**

Virág Erzsébet	Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság elnöke,
Völgyi Lajos	Pénzügyi bizottság elnöke,
Solti Tamásné dr.	Balaton- parti Kft. közbeszerzési és jogi szakértője
Nagy Viktória	Balaton- parti Kft. értékesítési igazgató

A Bíráló Bizottság munkájában mint a Balaton-parti Kft. igazgatója bírálati és szavazati joggal részt veszek.

Siófok, 2022. április.....

.....

Várkonyi Csaba

Ügyvezető igazgató

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, (név) cím a **Balatonpart** **Fenntartó és Hasznosító Kft. Pályáztató 8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti ingatlan** vevőjének a kiválasztása tárgyában kiírt **pályázatban** a Bíráló Bizottság tagjaként eljáró, illetve az pályázati eljárásba bevont személyként alulírott nyilatkozom, hogy velem szemben Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2020.(I.31.) önkormányzati rendelete 45. § (8) bekezdése szerint összeférhetlenségi körülmények:

- * - fennállnak
- **nem állnak fenn**

Amennyiben a jelen pályázati eljárás során az Ajánlattevőkkel kapcsolatban személyemet egyéb kizárási ok érintené, azt a Bíráló Bizottság Elnökének haladéktalanul bejelentem.

Elfogadom, hogy a kizárási okok vizsgálata jelen eljárás megkezdésétől visszszámított 2 éven belül kötelező.

Tudomásul veszem, hogy a pályázati eljárásban az ajánlatkérő által kijelölt döntéshozó személy elé terjesztett döntési javaslat szakmai megalapozottságáért és a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelésért a Bíráló Bizottság más tagjaival együttesen felelősséggel tartozom.

Kijelentem, hogy a fenti pályázati eljárás során tudomásomra jutott üzleti és/vagy hivatali titkot megtartom; a pályázati eljárással összefüggő adatokat, információkat arra illetéktelen személyekkel nem közlök, azokról tájékoztatást nem adok.

Siófok, 2022.

