



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Szám: 30/2020.

Iktatószám: bal/357-25/2020.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2020. november 17-i ülésére

Tárgy: Ingatlanértékesítés a Balatoni Bringakör balatonfűzfői kerékpárút szakaszának építéséhez

Az előterjesztés készítésében részt vett: Nóti Attila városfejlesztési referens

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Hamarosan megkezdődnek a „**Balatoni Bringakör Tihany – Balatonkenese (Balatonkenese – Balatonfűzfő) közötti szakasz (projekt kód: B004.03)**” megnevezésű projekt kivitelezési munkálatai.

A Sipos Ügyvédi Iroda 2020. 09. 18-án megkereste önkormányzatunkat azzal, hogy fenti projekt területszerzési munkáit a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megbízása alapján végzi és az alábbi tájékoztatást adta.

A létesítmények megvalósításához szükséges területek a területszerzést követően a Magyar Állam tulajdonába, valamint a NIF Zrt. vagyonnevelésébe kerülnek. A beruházás megvalósítása közérdeket szolgál. A kisajátítás jogalapja a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény 2. § e) pontja.

A beruházás kivitelezése részlegesen érinti az alábbiakban részletezett 1/1 arányú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat.

- **Balatonfűzfő, 356/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 364 m² területéből az önálló helyrajzi számra kialakított 356/9 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 170 m² területe,**
(356/8 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 194 m² területe Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában marad.)
- **Balatonfűzfő, 357/2 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 8036 m² területéből az önálló helyrajzi számra kialakított 357/86 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 5909 m² területe,**
(357/85 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 2127 m² területe Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában marad.)
- **Balatonfűzfő, 357/72 hrsz.-ú, kivett árok megnevezésű ingatlan 2936 m² területéből az önálló helyrajzi számra kialakított 357/88 hrsz. alatti ingatlan 95 m² területe.**
(357/87 hrsz.-ú, kivett árok megnevezésű ingatlan 2841 m² területe Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában marad.)

2020. 09. 18-án a Sipos Ügyvédi Iroda a fenti ingatlanok **térítésmentes átadására** vonatkozóan nyilatkozatunkat kérte.

2020. 10. 02-án megküldésre került a polgármesteri nyilatkozat, amelyben Polgármester Asszony azt nyilatkozta, hogy a Balatonfüzfő, 356/2 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület), a Balatonfüzfő, 357/2 hrsz.-ú (kivett közterület) és a Balatonfüzfő, 357/72 hrsz.-ú (kivett árok) ingatlanok a nyilvántartásban az **önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagygonban szerepelnek**.

Nyilatkozott továbbá, hogy az ingatlanok **térítésmentes átadásáról nem áll módjában** döntést hozni, erről kizárólag Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozhat döntést. Ugyanakkor tájékoztatott, hogy képviselő-testületi ülésre legkorábban 2020 novemberében kerül sor a 2020. október 18-i időközi önkormányzati választás miatt.

2020. 10. 06-án válasz érkezett nyilatkozatunkra a Sipos Ügyvédi Irodától, amelyben csatolták a három érintett ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatukat. Kérték, hogy az ügyet akként terjesszük a Tisztelt Képviselő-testület elé, hogy amennyiben a térítésmentes átadást nem fogadja el a testület, vizsgálja meg a vételi ajánlatokat is, és arra vonatkozóan is hozzon döntést.

Abban az esetben, ha az önkormányzat hozzájárul a **térítésmentes átadáshoz**, ilyen tartalmú szerződés kerül majd megkötésre, abban az esetben, ha visszautasítja a térítésmentes átadást és elfogadja a **vételi ajánlatot**, akkor **kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés** kerül majd megkötésre, amennyiben a vételi ajánlatot is elutasítja, **kisajátítási eljárás** kerül majd megindításra.

Vételi ajánlatok:

- **Balatonfüzfő, 356/2 hrsz.-ú**, 364 m² területéből a területszerzéssel érintett **170 m² területű ingatlanrészért** – ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján – **216.920,- Ft** kártalanítási ellenérték,
 - **Balatonfüzfő, 357/2 hrsz.-ú**, 8036 m² területéből a területszerzéssel érintett **5909 m² területű ingatlanrészért** – ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján – **7.988.968,- Ft** kártalanítási ellenérték és
 - **Balatonfüzfő, 357/72 hrsz.-ú**, 2936 m² területéből a területszerzéssel érintett **95 m² területű ingatlanrészért** – ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján – **140.030,- Ft** kártalanítási ellenérték.
- Összesen: 8.345.918,- Ft.**

2020. 11. 02-án az érintett ingatlanrészekre értékbecslést rendeltünk, amelyet az értékbecslő 2020. 11. 06-ai határidővel vállalt elkészíteni. Jelenleg erre várunk, de amint megérkezik, megküldjük T. Képviselő-testület részére.

Képviselő-testületnek arról kell döntést hozni, hogy kívánja-e térítésmentesen átadni az ingatlanrészeket. Ha igen, akkor egy ilyen tartalmú szerződés kerül megkötésre a Magyar Állam nevében eljáró NIF Zrt.-vel.

A másik lehetőség, hogy nem kívánja térítésmentesen átadni az ingatlanrészeket. Ha ez a döntés születik, akkor kisajátítási eljárás indul, mert az önkormányzatnak nem áll módjában kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötni, mivel az érintett ingatlanok az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagygonát képezik és nem értékesíthetők.

Legrosszabb esetben a kisajátítási eljárás végeztével – a NIF Zrt. által készített – ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási ellenértéket kapja meg az önkormányzat az érintett ingatlanrészekért, vagyis 8.345.918,- Ft-ot.

Mellékletek:

- [Tulajdoni lapok és változási vázrajzok,](#)
- [Térkép az érintett három ingatlanról,](#)
- [Vételi ajánlatok,](#)
- Értébecslés.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi két határozati javaslat egyikének jóváhagyására.

„A” változat

.../2020. (11. 17.) számú Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) által kezelt, a „**Balatoni Bringakör Tihany – Balatonkenese (Balatonkenese – Balatonfüzfő) közötti szakasz (projektkód: B004.03)**” megnevezésű projektben a kerékpárút balatonfüzfői szakaszának megépítése érdekében

- a **Balatonfüzfő, 356/2 hrsz.-ú, 364 m² területéből a területszerzéssel érintett 170 m² területű ingatlanrészének,**
- a **Balatonfüzfő, 357/2 hrsz.-ú, 8036 m² területéből a területszerzéssel érintett 5909 m² területű ingatlanrészének és**
- a **Balatonfüzfő, 357/72 hrsz.-ú, 2936 m² területéből a területszerzéssel érintett 95 m² területű ingatlanrészének**

a Magyar Állam részére történő **térítésmentes átadásához hozzájárul.**

Képviselő-testület hozzájárul az egyesített telekalakítási eljárás lefolytatásához. A földhivatali eljárások költségei a átvevőt terhelik.

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a térítésmentes átadásra vonatkozó szerződés aláírására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2020. december 15.

„B” változat

.../2020. (11. 17.) számú Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) által kezelt, a „**Balatoni Bringakör Tihany – Balatonkenese (Balatonkenese – Balatonfüzfő) közötti szakasz (projektkód: B004.03)**” megnevezésű projektben a kerékpárút balatonfüzfői szakaszának megépítésével kapcsolatban

- a **Balatonfüzfő, 356/2 hrsz.-ú, 364 m² területéből a területszerzéssel érintett 170 m² területű ingatlanrészének,**
- a **Balatonfüzfő, 357/2 hrsz.-ú, 8036 m² területéből a területszerzéssel érintett 5909 m² területű ingatlanrészének és**
- a **Balatonfüzfő, 357/72 hrsz.-ú, 2936 m² területéből a területszerzéssel érintett 95 m² területű ingatlanrészének**

a Magyar Állam részére történő **térítésmentes átadásához nem adja hozzájárulását.**

Képviselő-testületnek nem áll módjában értékesíteni az érintett ingatlanrészeket a felajánlott kártalanítási ellenérték fejében, mert az érintett ingatlanok az **önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyont képezik** és forgalomképeség szempontjából nem sorolhatók az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozó vagyonelemek közé. Ebből fakadóan képviselő-testületnek a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére nincs lehetősége.

Képviselő-testület kéri a kisajátítási eljárás megindítását.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal.

Balatonfűzfő, 2020. november 3.



E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:429809/6/2020

2020.04.08

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

helyterület

356/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	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

364

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32290/1993.02.24

jogcím: tulajdon és haszn.viszonyok rendezése

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

törzsszám: 15734219

usz: 32290/2/1993.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2013.03.25

Vezetékjog

0,4 kV-os vezetékek és biztonsági övezete által érintett 9 m2 területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Balatonfűzfő

belterület

Város

Munkaszám: 50/5/2018.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1167/2019

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 356/2 helyrajzi számú földrészletről a Balatonfűzfő, Rákóczi utcától-Balatonalmádi, Szabolcs, illetve a Rákóczi utca csomópontjáig tartó kerékpárút kiépítésének engedélyezési és kiviteli tervezéséhez kapcsolódó kisajátításhoz

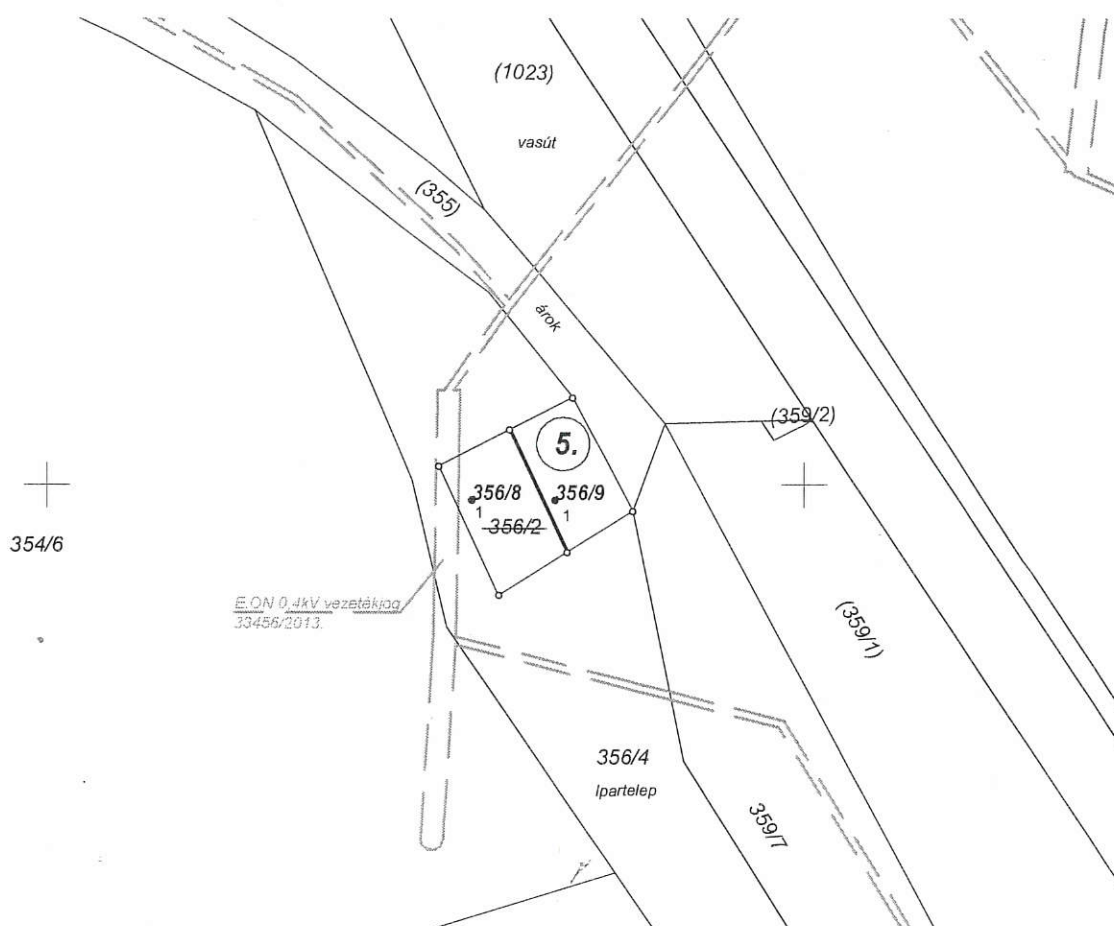
Méretarány: 1:1000

EOV

A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

5.

Címkoordináták 356/8 hrsz		
Psz.	Y	X
1	573456	191398
Címkoordináták 356/9 hrsz		
Psz.	Y	X
1	573467	191398



Készítette: Budapest, 2019. május 20.

Fórián Zsolt

földmérő ig.sz. száma: 6551/2013

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

2019 JÚN. 19

Veszprém, 2019. hó nap

P.H.

8-979-2019

E: 50/2019

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ügyintéző: Ticz Katalin

Üsz.: VEB/005/436-2/2019.

Veszprém, 2019. június 25.

Ölgyel-nyomtatvány

ingatlanügyi szempontú vizsgálatot végző

Nyeste Gaborné

Ingatlan-rendezői

földmérői min. sz.

1521/1997.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:429824/6/2020

2020.04.08

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

telterület 357/2 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ Fáy András sétány. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

.. Az ingatlan adatai:

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

Kivett közterület

0

8036

0.00

II. RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

.. bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06

Önálló szöveges bejegyzés átj. a 7. sz. tulajdoni lapról jog- utódlás jogcímén. usz.:
32.944/2/93.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2013.03.25

Vezetékjog

0,4 kV-os vezetékek és biztonsági övezete által érintett 184 m2 területre az ügyiratban lévő
8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási
Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az
ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,
a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum
kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Balatonfűzfő

belterület

Város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/741/2019

Munkaszám: 50/5/2018.

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 357/2 helyrajzi számú földrészletről a Balatonfűzfő, Rákóczi utcától-Balatonalmádi, Szabolcs, illetve a Rákóczi utca csomópontjáig tartó kerékpárút kiépítésének engedélyezési és kiviteli tervezéséhez kapcsolódó kisajátításhoz

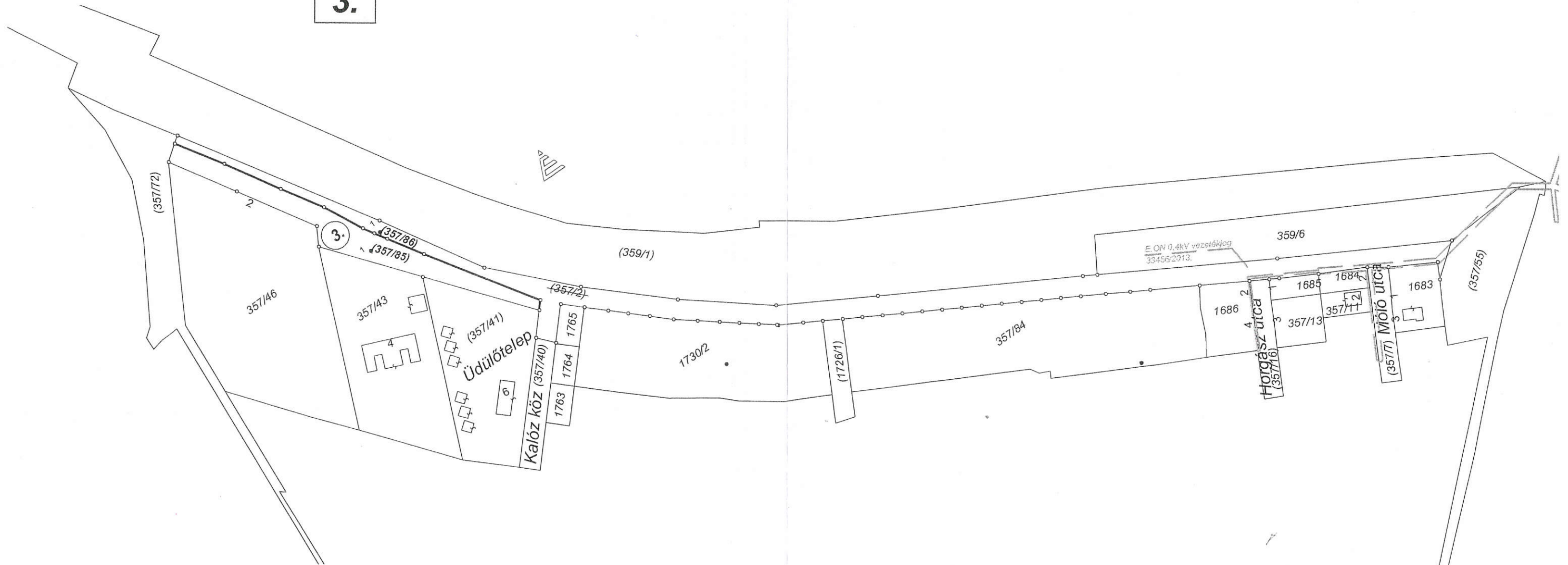
Méretarány: 1:2000

EOV

A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

3.

Címkoordináták (357/85) hrsz		
Psz.	Y	X
1	573603	191145
Címkoordináták (357/86) hrsz		
Psz.	Y	X
1	573612	191150



Készítette: Budapest, 2019. május 17.

Fórián Zsolt

földmérő ig.sz. száma: 6551/2013

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

2019 JÚN. 18

Veszprém, 2019. hó nap

P.H.

8-977-2019

E: 54/2019



Nyeste Gábor

ingatlanügyi szempontú vizsgálatot végző

ing.rend.min.sz.

ingatlan-tervező

földmérői min. sz.

1521/1997.

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ügyintéző: Ticz Katalin

Üsz.: VEB/005/436-2/2019.

Veszprém, 2019. június 25.

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT										KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT									
Sor- szám	Szolgáltatni és egyéb használati jogok	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alrészlet			Terület ha . m ²	Kat. tiszta jöv.	Kisajátítás utáni						Szolgáltatni és egyéb használati jogok	Megjegyzés				
			betű- jel zés	művelési ága	minő- ségi oszt.			alrészlet		Kisajátított		Visszamaradt				Kisajátított kat. t. jövedelem	Visszama- radt kat. t. jövedelem		
7	8	9				10	11	12	13	14									
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
3.	Határozat: 33467/2013.03.25 Bejegyzés: Vezetéklóg 0,4 kV-os vezetek és biztonság üvezete által érintett 58 m2 területre az ügyiratban lévő 8/08/1/2012 számú változási vázrajz és terüleltérképezési szerint. Jogosult : E.ON ÉSZAK-DUNÁNNTÜLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 9027 GYÖR Kende Kálmán 11-13.	357/12		kivett közterület	0.8036	0.00	357/85	kivett közterület		0.2127		0.00							
							357/86	kivett közterület	0.5909		0.00								
Összesen:																			
					0.8036	0.00			0.5909	0.2127	0.00	0.00							

2019. JÚN. 18.

gyor. önk.

89

184 m²

Határozat: 33467/2013.03.25
Bejegyzés: Vezetéklóg 0,4 kV-os vezetek és biztonság üvezete által érintett 58m² területre az ügyiratban lévő 8/08/1/2012 számú változási vázrajz és terüleltérképezési szerint.
Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNNTÜLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Cím: 9027 GYÖR Kende Kálmán 11-13.

2019.04.18

184 m² részére

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:429813/6/2020

2020.04.08

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

telterület 357/72 helyrajzi szám

I. RÉSZ

.. Az ingatlan adatai:

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

Kivett árok

0

2936

0.00

II. RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

.. bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06

Önálló szöveges bejegyzés átj. a 7. sz. tulajdoni lapról jog- utódlás jogcímén. usz.: 32.944/2/93.

?. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Munkaszám: 50/5/2018.

Balatonfűzfő

belterület

Város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1168/2019

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 357/72 helyrajzi számú földrészletről a Balatonfűzfő, Rákóczi utcától-Balatonalmádi, Szabolcs, illetve a Rákóczi utca csomópontjáig tartó kerékpárút kiépítésének engedélyezési és kiviteli tervezéséhez kapcsolódó kisajátításhoz

Méretarány: 1:2000

EOV

A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

4.

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.
Ügyintéző: Ticz Katalin
Üsz.: VEB/005/436-2/2019.
Veszprém, 2019. június 25.

Készítette: Budapest, 2019. május 20.

Fórián Zsolt

földmérő ig. száma: 6551/2013

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

2019. JÚN. 18.
Veszprém, 2019. hó nap

P.H.

8-978-2019

E:55/2019

Ing.rend.min.sz.:

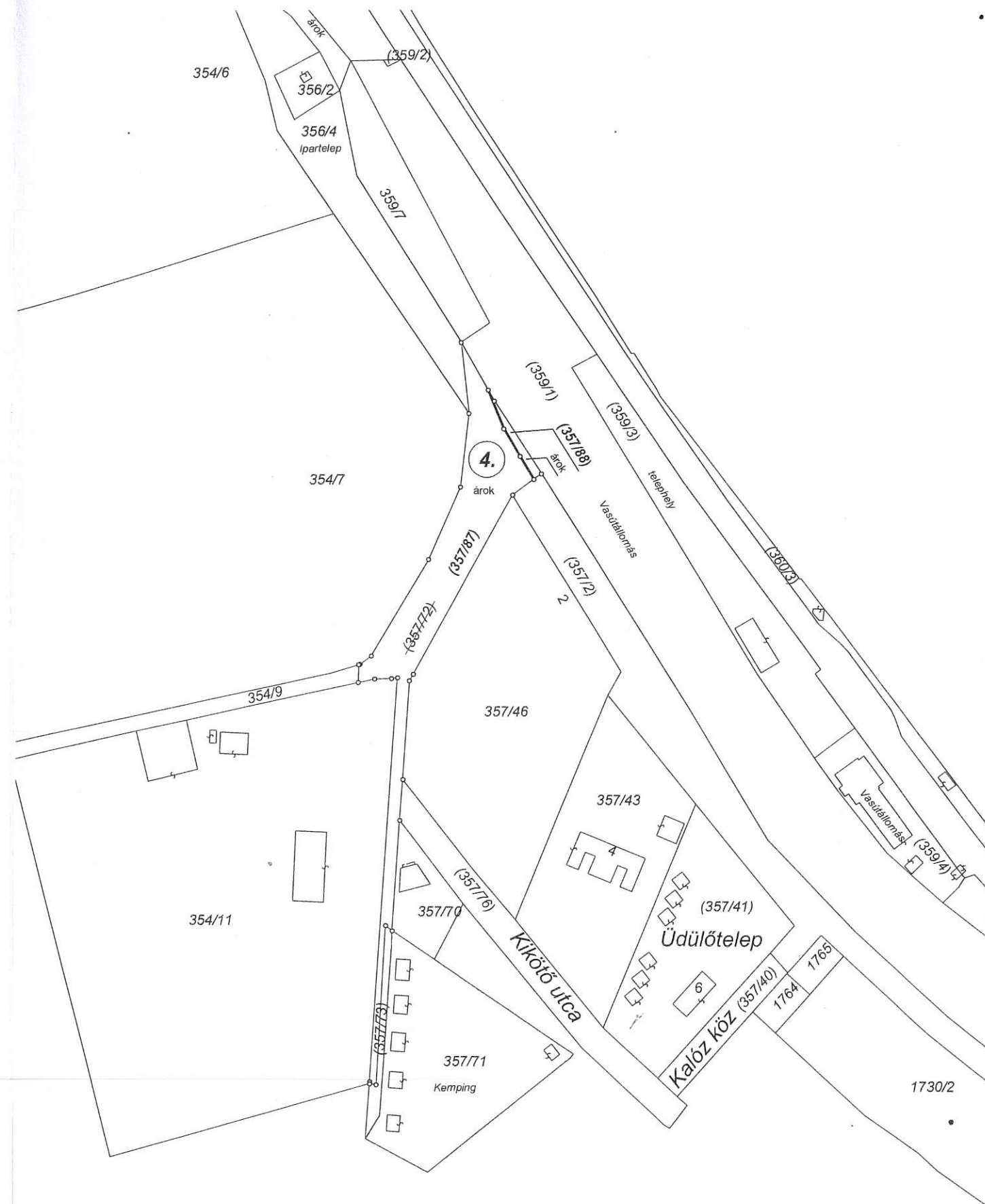
ingatlanügyi szempontú
vizsgálatot végző

Nyeste Gáborné

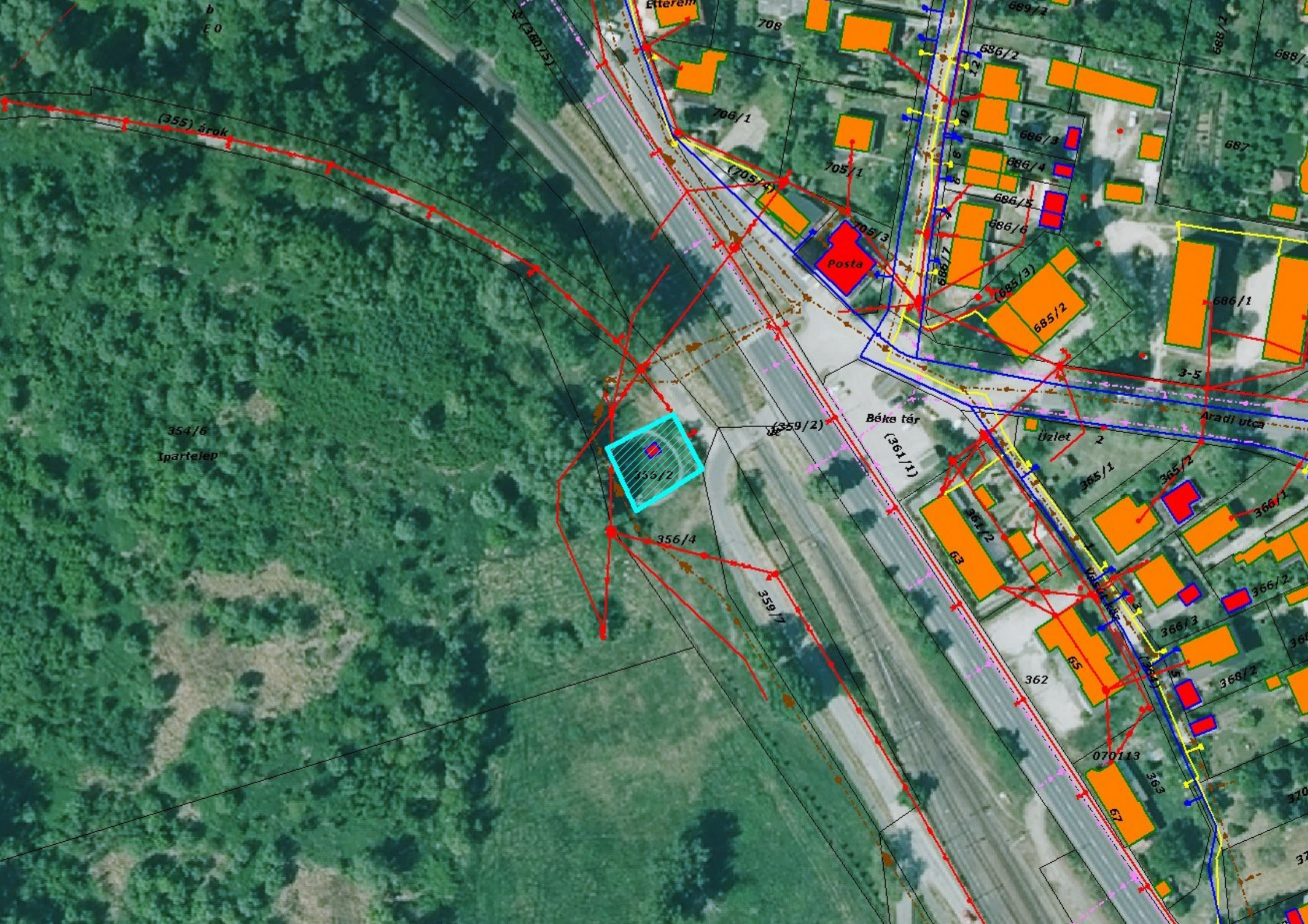
Ingatlan-rendezői

földmérői min. sz.

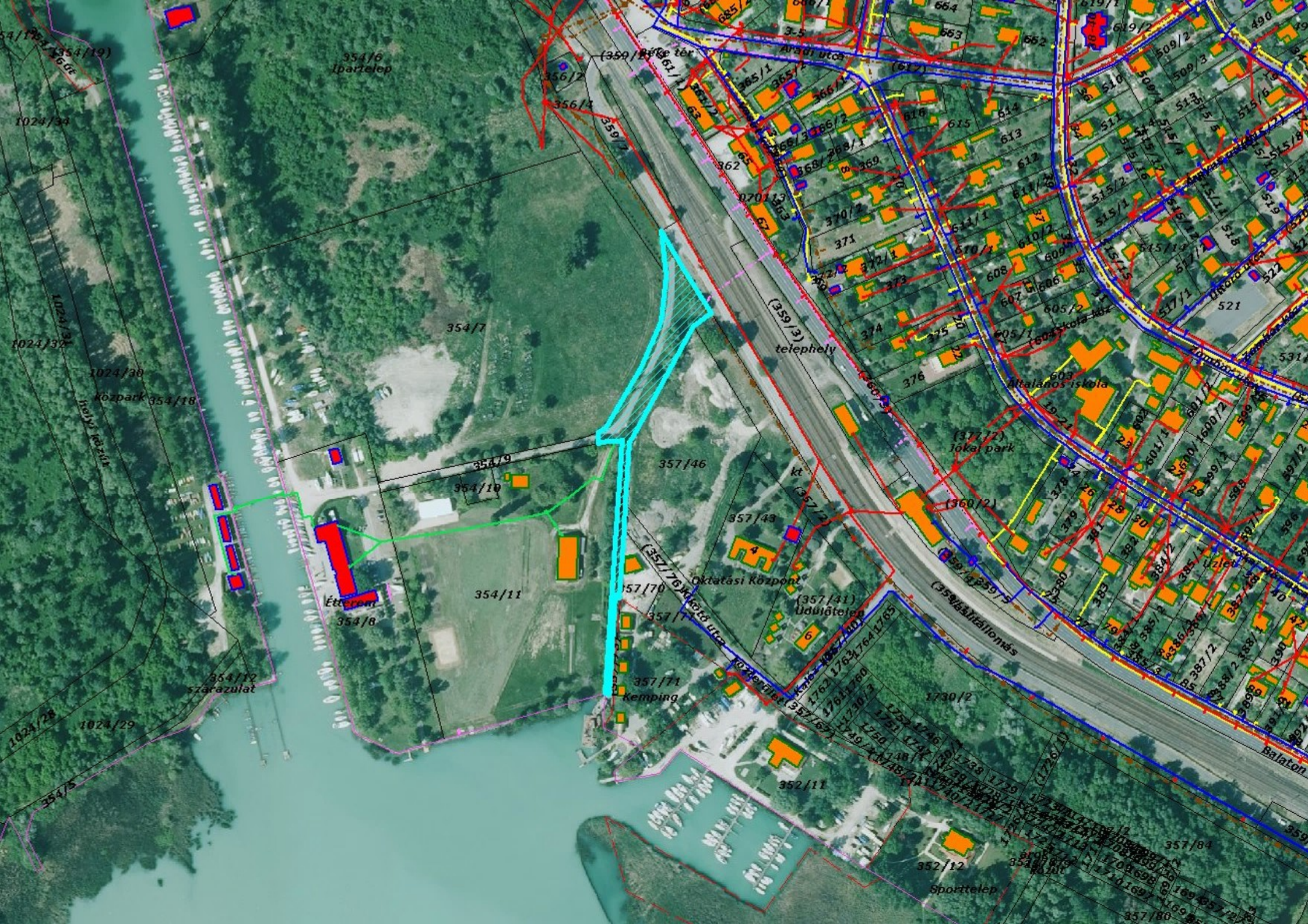
1521/1997.



KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT										KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT										Megjegyzés
Sor- szám	Szolgáltatni és egyéb használati jogok	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alfésztet		Terület	Kat. tiszta jóv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Kisajátított		Visszama- radt kat. t. jövedelem	Szolgalmi és egyéb használati jogok			
			beü- zés	művelési ága			minő- ségi oszt.	helyrajzi szám	beü- zés	művelési ága	minő- ségi oszt.	ha . m ²	terület	ha . m ²	10			11	12	
1		3			5	6	7		8	9	10	11	12	13	14					
4.		357/72		kivett árok	0.2936	0.00	357/87		kivett árok		0.2841		0.00							
							357/88		kivett árok	0.0095		0.00			kerékpárút részére					
Összesen:					0.2936	0.00				0.0095	0.2841	0.00	0.00							







354/6
Iparszálló

1024/34

1024/32

1024/30

354/18

354/12
szarazulat

1024/28

1024/29

354/5

Étterm
354/8

354/11

354/7

354/9

354/10

357/46

357/70

357/71

357/71
Kemping

352/11

1730/2

352/12

Sporttelep

Oktatási Központ

(357/41)
Údvarterület

357/43

kt
(357/2)

(359/3)
telephely

(359/1)
telephely

Aradi utca

Általános iskola

(377/2)
Jókai park

(360/2)

(359/4)
állomás

Balaton



Tárgy: Vételi ajánlat BALATONFÜZFŐ Belterület 357/2 hrsz. ingatlan

(projektkód:B004.03)

TKM 3

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

BALATONFÜZFŐ

Nike körút 1.

8184

Tisztelt Tulajdonos!

A Sipos Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Sipos Balázs Tihamér ügyvéd, Magyarország Kormányának programjában szereplő, nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű cél megvalósításával, nevezetesen a „**Balatoni Bringakör Tihany - Balatonkenese közötti szakasz**” elnevezésű projekttel kapcsolatban a Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen működő Részvénytársaság (továbbiakban: NIF Zrt., székhely: 1134 Budapest, Váci út 45.) jogi képviseletében az alábbiakkal fordulunk Önhöz:

A beruházás megvalósulása - a 2007. évi CXXIII. számú törvény 2. § e.) pontja alapján - kisajátítás alapjául szolgáló közérdek, és mivel a közút nyomvonala több ingatlant is érint, e területek tulajdonjogát - a kisajátítási tervvel összhangban - a Magyar Állam kívánja megszerezni a NIF Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett.

Tájékoztatjuk arról is, hogy megbízónk, a NIF Zrt. a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (1)-(1a) bekezdésében adott törvényi felhatalmazás alapján, mint építető jogosult a Magyar Állam nevében és javára eljárni.

Ezúton tájékoztatjuk, hogy a jelen szerződési ajánlat kiküldéséhez szükséges személyes adatait (név és cím) a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdoni lapból ismertük meg. Tekintettel arra, hogy ezen adatok személyes adatnak minősülnek, Irodánk adatkezelővé válik. Az adatkezelés célja kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése területszerzési eljárásban, melyet a fent megjelölt nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű projekt megvalósításához fűződő állami érdek alapoz meg. Mindezek alapján az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) és f) pontjára tekintettel az Ön személyes adatait Irodánk jogszerűen kezeli és használja fel az ajánlat kiküldéséhez.

Tájékoztatjuk Önt arról, hogy a NIF Zrt. beruházásában megvalósuló, fent megjelölt közút megépítése 5909 m² vonatkozásában érinti a 357/2 hrsz.-ú, mindösszesen 8036 m² terület nagyságú ingatlant, melynek az ingatlan-nyilvántartás szerint Ön 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ön 1/1 arányú tulajdonjogára tekintettel a területszerzéssel érintett 5909 m² területű ingatlanrészért - ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján - 7.988.968.-**Forint** kártalanítási ellenértéket (továbbiakban **Kártalanítási ellenérték**) ajánlunk fel teljes kártalanításként. A kártalanítási összeget kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén, annak aláírásától számított 60 naptári napon belül fizetjük meg, az ingatlanrész birtokbaadásának feltételével.

A kártalanítási összeg, mint teljes kompenzáció magában foglalja az ingatlanrész forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlanban a kisajátítás folytán keletkezett esetleges értékcsökkenést és az ennek következtében esetlegesen elszenvedett egyéb károkat is (pl. erdő esetében a lábon álló faállomány).

Tájékoztatjuk, hogy a kártalanítási összeg magában foglalja az ingatlanrészen fennálló haszonélvezeti, illetve egyéb vagyoni értékű jog (ide nem értve a földhasználati jogot) megszűnésének az értékét is, ebből következően a tulajdonos, illetve a haszonélvezeti vagy egyéb vagyoni értékű jog jogosultjának egybehangzó írásos nyilatkozata szükséges ahhoz, hogy a kártalanítási összeg kifizetésre kerüljön. *Ennek megfelelően a mellékelt adatlap kitöltése során nemcsak Önnek, hanem a haszonélvezőnek, továbbá az egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultjának is nyilatkoznia kell, illetve alá kell írnia az adatlapot.*

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben az Ön tulajdoni hányadát illetően az ingatlanon jelzálogjog áll fenn, úgy a szerződés megkötésének feltétele a jelzálog jogosult arra vonatkozó nyilatkozata, hogy az ingatlan megosztását követően a kisajátításra kerülő terület vonatkozásában jelzálogjoga törlesztéséhez hozzájárul. Amennyiben szerződést meg kívánja kötni, kérem a fenti nyilatkozat beszerzése érdekében intézkedjen. Kiemelni kívánjuk, hogy a vételi ajánlatunkat a mellékelt adatlap kitöltésével, és Irodánk részére postai úton való megküldésével fogadhatja el.

Tájékoztatjuk, hogy a mellékelt adatlap visszaküldésének, vagy megfelelő tulajdonosi/hasznélvezői/egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulti nyilatkozat hiányában a kisajátítási eljárást kénytelenek vagyunk megindítani.

Amennyiben az ingatlan vonatkozásában földhasználati jog került bejegyzésre, a mellékelt csatolt nyilatkozatot kérem szíveskedjen kitölteni a földhasználati jogosulttal, illetve erdő művelési ágban nyilvántartott terület esetén az erdőgazdálkodóval.

Tájékoztatjuk, hogy a területszerzés alapjául szolgáló közérdekű célra tekintettel a fenti ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adómentes, továbbá a vételárból történő ingatlanvásárlás mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. A jövedelem adómentességének igazolásához szükséges okiratot az illetékes kormányhivatal adja ki a kártalanításra jogosult részére.

A vételi ajánlatunkat a jelen levél kézhezvételétől számított 30 naptári napig tartjuk fenn. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy kizárólag a jelen vételi ajánlatban foglalt feltételek, azaz a vételi ajánlatunk változatlan tartalmú elfogadása esetén köt Megbízónk kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.

Amennyiben a vételi ajánlatunkat elfogadja, és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést meg kívánja kötni, úgy kérjük, hogy a mellékelt adatlap megfelelő részeinek kitöltése és aláírása után (hasznélvező illetve egyéb jogosult esetén az ő aláírásukkal ellátva) szíveskedjen visszaküldeni – jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belül - ajánlott küldeményként ügyvédi irodánk címére:

Sipos Ügyvédi Iroda
1054 Budapest, Szemere utca 8. V./1.

Tájékoztatjuk, amennyiben Ön és az egyéb jogosult az ajánlatot aláírja és visszaküldi, abban az esetben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéshez szükséges személyes adatait a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felhasználja és kezelje.

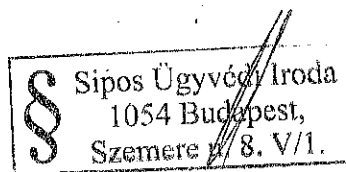
Kérjük, hogy az Önnel való kapcsolattartás megkönnyítése érdekében az adatlapon telefonos elérhetőségét, esetleges e-mail címét szíveskedjen megadni részünkre. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére előre egyeztetett időpontban, főszabályként irodánkban kerülhet sor.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti ajánlatra Ön vagy a hasznélvező illetve egyéb jog jogosultja a megadott 30 napon belül a 2007. évi CXXIII. számú törvény 3. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően elfogadó nyilatkozatot nem tesz, vagy az ajánlatot nem fogadja el, úgy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kisajátítási eljárást kezdeményezünk a beruházási cél megvalósulása érdekében, melyet a kisajátítási hatóság folytat le. A hatóság levélben fogja értesíteni a kisajátítási tárgyalás időpontjáról, melyen személyes megjelenése nem kötelező, azonban a távolmaradás az eljárás lefolytatásának nem akadályozója.

Természetesen, amennyiben az ügyben egyeztetést igényel, úgy kérem hétköznaponként 9 és 12 óra között keresse irodánkat a 06-1-231-05-74 telefonszámon, vagy írásban az elektronikus levelezési címen.

Budapest, 2020. október 6.

Tisztelettel:
NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen működő Részvénytársaság
képvt.:





Tárgy: Vételi ajánlat BALATONFÜZFŐ Belterület 357/72 hrsz. ingatlan

(projektkód:B004.03)

TKM 4

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

BALATONFÜZFŐ

Nike körút 1

8184

Tisztelt Tulajdonos!

A Sipos Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Sipos Balázs Tihamér ügyvéd, Magyarország Kormányának programjában szereplő, nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű cél megvalósításával, nevezetesen a „**Balatoni Bringakör Tihany - Balatonkenese közötti szakasz**” elnevezésű projekttel kapcsolatban a Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen működő Részvénytársaság (továbbiakban: NIF Zrt., székhely: 1134 Budapest, Váci út 45.) jogi képviseletében az alábbiakkal fordulunk Önhöz:

A beruházás megvalósulása - a 2007. évi CXXIII. számú törvény 2. § e.) pontja alapján - kisajátítás alapjául szolgáló közérdek, és mivel a közút nyomvonalra több ingatlant is érint, e területek tulajdonjogát – a kisajátítási tervvel összhangban – a Magyar Állam kívánja megszerezni a NIF Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett.

Tájékoztatjuk arról is, hogy megbízónk, a NIF Zrt. a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (1)-(1a) bekezdésében adott törvényi felhatalmazás alapján, mint építendő jogosult a Magyar Állam nevében és javára eljárni.

Ezúton tájékoztatjuk, hogy a jelen szerződési ajánlat kiküldéséhez szükséges személyes adatait (név és cím) a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdoni lapból ismertük meg. Tekintettel arra, hogy ezen adatok személyes adatnak minősülnek, Irodánk adatkezelővé válik. Az adatkezelés célja kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése területszerzési eljárásban, melyet a fent megjelölt nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű projekt megvalósításához fűződő állami érdek alapoz meg. Mindezek alapján az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) és f) pontjára tekintettel az Ön személyes adatait Irodánk jogszerűen kezeli és használja fel az ajánlat kiküldéséhez.

Tájékoztatjuk Önt arról, hogy a NIF Zrt. beruházásában megvalósuló, fent megjelölt közút megépítése 95 m² vonatkozásában érinti a 357/72 hrsz.-ú, mindösszesen 2936 m² terület nagyságú ingatlant, melynek az ingatlan-nyilvántartás szerint Ön 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ön 1/1 arányú tulajdonjogára tekintettel a területszerzéssel érintett 95 m² területű ingatlanrészért – ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján – 140.030 Forint kártalanítási ellenértéket (továbbiakban **Kártalanítási ellenérték**) ajánlunk fel teljes kártalanításként. A kártalanítási összeget kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén, annak aláírásától számított 60 naptári napon belül fizetjük meg, az ingatlanrész birtokbaadásának feltételével.

A kártalanítási összeg, mint teljes kompenzáció magában foglalja az ingatlanrész forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlanban a kisajátítás folytán keletkezett esetleges értékcsökkenést és az ennek következtében esetlegesen elszenvedett egyéb károkat is (pl. erdő esetében a lábon álló faállomány).

Tájékoztatjuk, hogy a kártalanítási összeg magában foglalja az ingatlanrészen fennálló haszonélvezeti, illetve egyéb vagyoni értékű jog (ide nem értve a földhasználati jogot) megszűnésének az értékét is, ebből következően a tulajdonos, illetve a haszonélvezeti vagy egyéb vagyoni értékű jog jogosultjának egybehangzó írásos nyilatkozata szükséges ahhoz, hogy a kártalanítási összeg kifizetésre kerüljön. **Ennek megfelelően a mellékelt adatlap kitöltése során nemcsak Önnek, hanem a haszonélvezőnek, továbbá az egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultjának is nyilatkoznia kell, illetve alá kell írnia az adatlapot.**

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben az Ön tulajdoni hányadát illetően az ingatlanon jelzálogjog áll fenn, úgy a szerződés megkötésének feltétele a jelzálog jogosult arra vonatkozó nyilatkozata, hogy az ingatlan megosztását követően a kisajátításra kerülő terület vonatkozásában jelzálogjoga törléséhez hozzájárul. Amennyiben szerződést meg kívánja kötni, kérem a fenti nyilatkozat beszerzése érdekében intézkedjen. Kiemelni kívánjuk, hogy a vételi ajánlatunkat a mellékelt adatlap kitöltésével, és Irodánk részére postai úton való megküldésével fogadhatja el.

Tájékoztatjuk, hogy a mellékelt adatlap visszaküldésének, vagy megfelelő tulajdonosi/hasznélvezői/egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulti nyilatkozat hiányában a kisajátítási eljárást kénytelenek vagyunk megindítani.

Amennyiben az ingatlan vonatkozásában földhasználati jog került bejegyzésre, a mellékelt csatolt nyilatkozatot kérem szíveskedjen kitölteni a földhasználati jogosulttal, illetve erdő művelési ágban nyilvántartott terület esetén az erdőgazdálkodóval.

Tájékoztatjuk, hogy a területszerzés alapjául szolgáló közérdekű célra *tekintettel a fenti ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adómentes*, továbbá a vételárból történő ingatlanvásárlás mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. A jövedelem adómentességének igazolásához szükséges okiratot az illetékes kormányhivatal adja ki a kártalanításra jogosult részére.

A vételi ajánlatunkat a jelen levél kézhezvételétől számított 30 naptári napig tartjuk fenn. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy kizárólag a jelen vételi ajánlatban foglalt feltételek, azaz a vételi ajánlatunk változatlan tartalmú elfogadása esetén köt Megbíznók kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.

Amennyiben a vételi ajánlatunkat elfogadja, és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést meg kívánja kötni, úgy kérjük, hogy a mellékelt adatlap megfelelő részeinek kitöltése és aláírása után (hasznélvező illetve egyéb jogosult esetén az ő aláírásukkal ellátva) szíveskedjen visszaküldeni – jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belül - ajánlott küldeményként ügyvédi irodánk címére:

Sipos Ügyvédi Iroda
1054 Budapest, Szemere utca 8. V./1.

Tájékoztatjuk, amennyiben Ön és az egyéb jogosult az ajánlatot aláírja és visszaküldi, abban az esetben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéshez szükséges személyes adatait a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felhasználja és kezelje.

Kérjük, hogy az Önnel való kapcsolattartás megkönnyítése érdekében az adatlapon telefonos elérhetőségét, esetleges e-mail címét szíveskedjen megadni részünkre. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére előre egyeztetett időpontban, főszabályként irodánkban kerülhet sor.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti ajánlatra Ön vagy a hasznélvező illetve egyéb jog jogosultja a megadott 30 napon belül a 2007. évi CXXIII. számú törvény 3. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően elfogadó nyilatkozatot nem tesz, vagy az ajánlatot nem fogadja el, úgy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kisajátítási eljárást kezdeményezünk a beruházási cél megvalósulása érdekében, melyet a kisajátítási hatóság folytat le. A hatóság levélben fogja értesíteni a kisajátítási tárgyalás időpontjáról, melyen személyes megjelenése nem kötelező, azonban a távolmaradás az eljárás lefolytatásának nem akadályozója.

Természetesen, amennyiben az ügyben egyeztetést igényel, úgy kérem hétköznaponként 9 és 12 óra között keresse irodánkat a 06-1-231-05-74 telefonszámon, vagy írásban az elektronikus levelezési címen.

Budapest, 2020. október 6.

Tisztelettel:
NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen működő Részvénytársaság
képv.:

§ Sipos Ügyvédi Iroda
1054 Budapest,
Szemere u. 8. V/1.



Tárgy: Vételi ajánlat BALATONFÜZFŐ Belterület 356/2 hrsz. ingatlan

(projektkód: B004.03)

TKM1

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

BALATONFÜZFŐ

Nike körút 1.

8184

Tisztelt Tulajdonos!

A Sipos Ügyvédi Iroda képviselőjében dr. Sipos Balázs Tihamér ügyvéd, Magyarország Kormányának programjában szereplő, nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű cél megvalósításával, nevezetesen a „**Balatoni Bringakör Tihany - Balatonkenese közötti szakasz**” elnevezésű projekttel kapcsolatban a Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen működő Részvénytársaság (továbbiakban: NIF Zrt., székhely: 1134 Budapest, Váci út 45.) jogi képviselőjében az alábbiakkal fordulunk Önhöz:

A beruházás megvalósulása - a 2007. évi CXIII. számú törvény 2. § e.) pontja alapján - kisajátítás alapjául szolgáló közérdek, és mivel a közút nyomvonala több ingatlant is érint, e területek tulajdonjogát - a kisajátítási tervvel összhangban - a Magyar Állam kívánja megszerezni a NIF Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett.

Tájékoztatjuk arról is, hogy megbízunk, a NIF Zrt. a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (1)-(1a) bekezdésében adott törvényi felhatalmazás alapján, mint építető jogosult a Magyar Állam nevében és javára eljárni.

Ezúton tájékoztatjuk, hogy a jelen szerződési ajánlat kiküldéséhez szükséges személyes adatait (név és cím) a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdoni lapból ismertük meg. Tekintettel arra, hogy ezen adatok személyes adatnak minősülnek, Irodánk adatkezelővé válik. Az adatkezelés célja kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése területszerzési eljárásban, melyet a fent megjelölt nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű projekt megvalósításához fűződő állami érdek alapoz meg. Mindezek alapján az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) és f) pontjára tekintettel az Ön személyes adatait Irodánk jogszerűen kezeli és használja fel az ajánlat kiküldéséhez.

Tájékoztatjuk Önt arról, hogy a NIF Zrt. beruházásában megvalósuló, fent megjelölt közút megépítése 170 m² vonatkozásában érinti a 356/2 hrsz.-ú, mindösszesen 364 m² terület nagyságú ingatlant, melynek az ingatlan-nyilvántartás szerint Ön 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ön 1/1 arányú tulajdonjogára tekintettel a területszerzéssel érintett 170 m² területű ingatlanrészért - ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján - **216.920.-Forint** kártalanítási ellenértéket (továbbiakban **Kártalanítási ellenérték**) ajánlunk fel teljes kártalanításként. A kártalanítási összeget kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén, annak aláírásától számított 60 naptári napon belül fizetjük meg, az ingatlanrész birtokbaadásának feltételével.

A kártalanítási összeg, mint teljes kompenzáció magában foglalja az ingatlanrész forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlanban a kisajátítás folytán keletkezett esetleges értékcsökkenést és az ennek következtében esetlegesen elszenvedett egyéb károkat is (pl. erdő esetében a lábon álló faállomány).

Tájékoztatjuk, hogy a kártalanítási összeg magában foglalja az ingatlanrészen fennálló haszonélvezeti, illetve egyéb vagyoni értékű jog (ide nem értve a földhasználati jogot) megszűnésének az értékét is, ebből következően a tulajdonos, illetve a haszonélvezeti vagy egyéb vagyoni értékű jog jogosultjának egybehangzó írásos nyilatkozata szükséges ahhoz, hogy a kártalanítási összeg kifizetésre kerüljön. **Ennek megfelelően a mellékelt adatlap kitöltése során nemcsak Önnek, hanem a haszonélvezőnek, továbbá az egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultjának is nyilatkoznia kell, illetve alá kell írnia az adatlapot.**

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben az Ön tulajdoni hányadát illetően az ingatlanon jelzálogjog áll fenn, úgy a szerződés megkötésének feltétele a jelzálog jogosult arra vonatkozó nyilatkozata, hogy az ingatlan megosztását követően a kisajátításra kerülő terület vonatkozásában jelzálogjoga törléséhez hozzájárul. Amennyiben szerződést meg kívánja kötni, kérem a fenti nyilatkozat beszerzése érdekében intézkedjen. Kiemelni kívánjuk, hogy a vételi ajánlatunkat a mellékelt adatlap kitöltésével, és Irodánk részére postai úton való megküldésével fogadhatja el.

Tájékoztatjuk, hogy a mellékelt adatlap visszaküldésének, vagy megfelelő tulajdonosi/hasznélvezői/egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulti nyilatkozat hiányában a kisajátítási eljárást kénytelenek vagyunk megindítani.

Amennyiben az ingatlan vonatkozásában földhasználati jog került bejegyzésre, a mellékelt csatolt nyilatkozatot kérem szíveskedjen kitölteni a földhasználati jogosulttal, illetve erdő művelési ágban nyilvántartott terület esetén az erdőgazdálkodóval.

Tájékoztatjuk, hogy a területszerzés alapjául szolgáló közérdekű célra *tekintettel a fenti ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adómentes*, továbbá a vételárból történő ingatlanvásárlás mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól. A jövedelem adómentességének igazolásához szükséges okiratot az illetékes kormányhivatal adja ki a kártalanításra jogosult részére.

A vételi ajánlatunkat a jelen levél kézhezvételétől számított 30 naptári napig tartjuk fenn. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy kizárólag a jelen vételi ajánlatban foglalt feltételek, azaz a vételi ajánlatunk változatlan tartalmú elfogadása esetén köt Megbízónk kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.

Amennyiben a vételi ajánlatunkat elfogadja, és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést meg kívánja kötni, úgy kérjük, hogy a mellékelt adatlap megfelelő részeinek kitöltése és aláírása után (hasznélvező illetve egyéb jogosult esetén az ő aláírásukkal ellátva) szíveskedjen visszaküldeni – jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belül - ajánlott küldeményként ügyvédi irodánk címére:

Sipos Ügyvédi Iroda
1054 Budapest, Szemere utca 8. V./1.

Tájékoztatjuk, amennyiben Ön és az egyéb jogosult az ajánlatot aláírja és visszaküldi, abban az esetben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéshez szükséges személyes adatait a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felhasználja és kezelje.

Kérjük, hogy az Önnel való kapcsolattartás megkönnyítése érdekében az adatlapon telefonos elérhetőségét, esetleges e-mail címét szíveskedjen megadni részünkre. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére előre egyeztetett időpontban, főszabályként irodánkban kerülhet sor.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti ajánlatra Ön vagy a hasznélvező illetve egyéb jog jogosultja a megadott 30 napon belül a 2007. évi CXXIII. számú törvény 3. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően elfogadó nyilatkozatot nem tesz, vagy az ajánlatot nem fogadja el, úgy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kisajátítási eljárást kezdeményezünk a beruházási cél megvalósulása érdekében, melyet a kisajátítási hatóság folytat le. A hatóság levélben fogja értesíteni a kisajátítási tárgyalás időpontjáról, melyen személyes megjelenése nem kötelező, azonban a távolmaradás az eljárás lefolytatásának nem akadálya.

Természetesen, amennyiben az ügyben egyeztetést igényel, úgy kérem hétköznaponként 9 és 12 óra között keresse irodánkat a 06-1-231-05-74 telefonszámon, vagy írásban az elektronikus levelezési címen.

Budapest, 2020. október 6.

Tisztelettel:
NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen működő Részvénytársaság
képv.:

§ Sipos Ügyvédi Iroda
1054 Budapest,
Szemere u. 8. V/1.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



a Balatonfűzfő 356/2 hrsz alatti ingatlan részhányadának
forgalmi értékéről

2020.

1.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyoneértékelő, Nytsz.:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2020. november 6.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Értékebecslési szakvélemény értékesítési ajánlattételhez.		
Az értékelés módszere:	Az EVS 2016 (TEGOVA) értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelési módszer.		
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 4.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	kivett: beépítetlen terület		
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfüzfő Vitorlaház u.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	356/2 / értékesítendő új hrsz 356/9		
Földterület nagysága:	364 m2 / értékesítendő terület : 170 m2		
Megbízó:	Balatonfüzfő Város Önkormányzata (Balatonfüzfő, Nike krt. 1.)		
Az ingatlan rövid leírása:	A település Füzfőfürdő-i városrész központjában a Béke téri vasúti átgázó vízpart felőli oldalán közvetlenül a kerékpár út mentén húzódó, sík, nem bekerített, gondozatlan növényzetű, közmű nélküli teleksáv.		
A leválasztandó 170 m2-es terület forgalmi értékének levezetése *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	539 887	100%	539 887
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	0	0%	0
Összesen:		100%	539 887
Végső kerekített forgalmi érték:	540 000 Ft		
-azaz: ötszáznegyvenezer forint-			

* A megállapított bruttó érték, adóalanyiség esetén ÁFA-t tartalmazhat!

Balatonfüzfő, 2020. november 6.




2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA ÉS CÉLJA

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő Nike körút 1.) megbízásából, reális eladási ár kialakítása céljából, társaságunk az Immobilárium Kft (8175 Balatonfűzfő Árpád u. 29.) elkészítette a Balatonfűzfői 356/2 Hrsz alatti ingatlanból kisajátításra kerülő, leendő **356/9 hrsz-u** „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, forgalmi értékebecslését.

3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett érték +/- 10 %-os értéktoleranciával bír, az elkészítéstől számított 90 napig érvényes és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket. A területre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott nem hiteles helyszínrajzot, hitelt érdemlőnek fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban állt. Az ingatlan nyilvántartási adatait a megbízó biztosította, ill. egyes adat internetes adatbázisból volt beszerezhető.

Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata sem. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltünk. Az ingatlanban/on lévő mobil berendezések, és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlant. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

A szerző írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé.

A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem engedett.

Az értékebecslő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekeltsége nincs, pártatlanságát semmi sem befolyásolta és a megbízási díj független volt a megállapított értéktől.

Jelen szakvélemény 1 eredetiben aláírt nyomtatott példányban készült, kapja a megbízó.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A megbízó személye miatt Balatonfüzfő város és a régió részletes ismertetésétől eltekintettem.

A tárgyi ingatlan a Fűzfőfürdő-i városrészközpontban a Balaton körút felől a Béke tér vonalában a vízpart ill. a Vitorlaház utca felé átvezető vasúti átjáróval szemben található, a Balatoni Brigakörút mellett. A telek nem bekerített, közmű nélküli, sík, egyenletes terepadottságú, kissé rendezetlen zöldterület. Közvetlen szomszédságában a kerékpárúton kívül, közterület (azon DRV szennyvízátemelő műtárgy), valamint nyugat felől a Laguna Yacht Club telkei vannak. Az értékelt telek arányos négyzet alakú, kis úszótelek szerű kialakítása arra enged következtetni, hogy egykor talán vasúttechnikai épület (bakterház) állhatott rajt. A telek nyugati sarkát a vázrajz szerinti kis területen Eon vezetékjog érinti, ami az amúgy nem jelentős használati értékét nem befolyásolja.

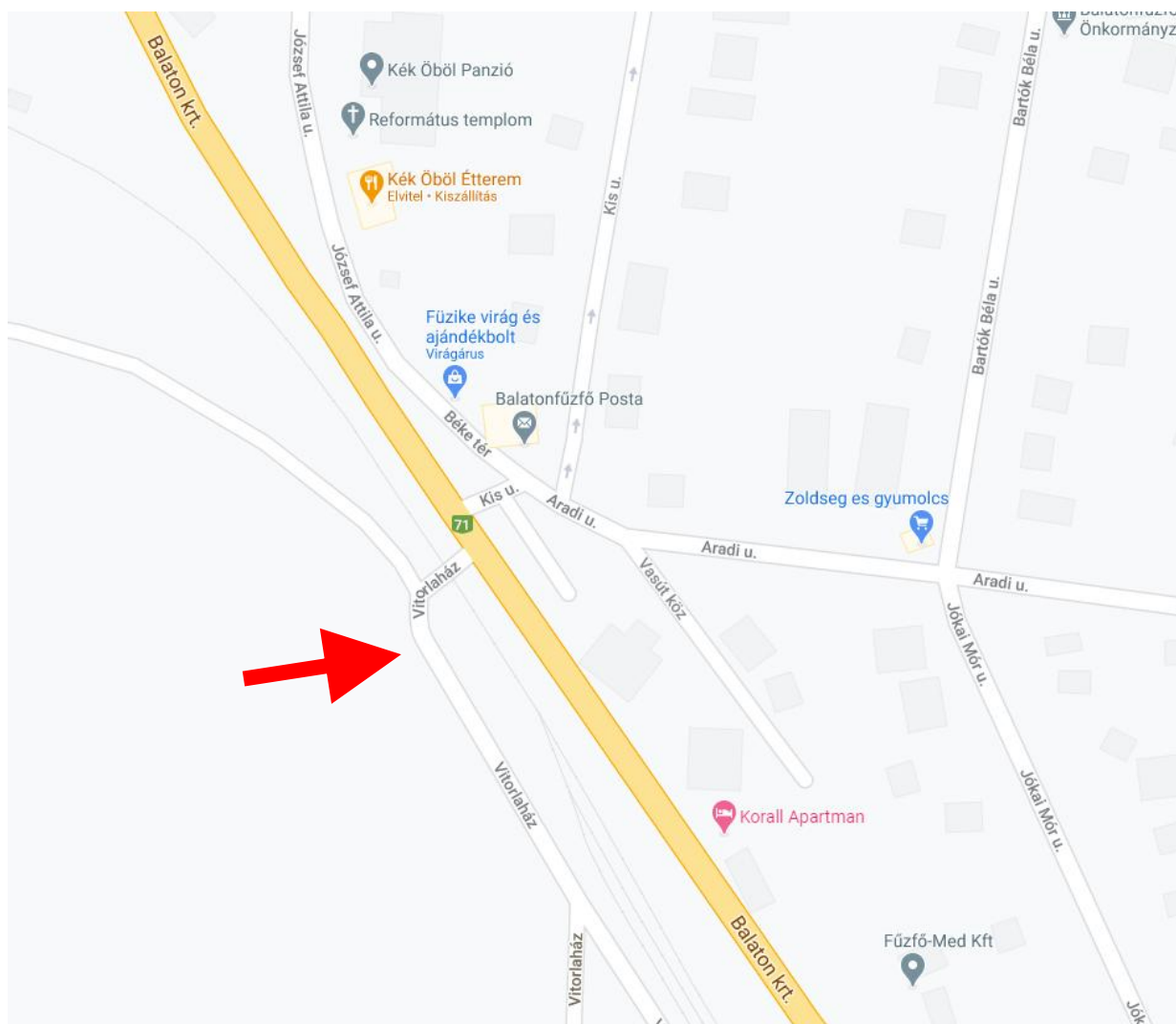
A terület a város Szabályozási Tervében Vt15 jelű „Településközpont terület” övezetbe tartozó, közlekedési célú közterületi státuszú. A mellékletben is csatolt közműterkép tanúsága szerint a vizsgált telek szennyvízcsatorna és villany közművezetékekkel határos azonban közmű mérőhellyel nem rendelkezik.

A telek beazonosítása a nem hiteles helyszínrajz birtokában is megoldható volt, így 2020. november 4.-én helyszíni szemlét tartottam.

Egy beépítetlen telekingatlan forgalomképességét (kvázi forgalmi értékét) leginkább a távlati hasznosítási (beépítési) lehetőségei határozzák meg. Jelen esetben a már említett övezeti besorolás és a közművesítés hiánya indifferens a forgalmi érték szempontjából, mert a telek kis mérete, vasúti védőtávolságon belüli fekvése és a tényleges közterületi hasznosíthatósága miatt nem beépíthető így csak korlátozottan piacképes.

A szakértői anyag összeállítása során áttanulmányoztam az említett szabályozási terv előírásait, a közműterképet valamint a tárgyi ingatlan környezetében meglévő beépítések összefüggéseit, és ezek figyelembe vételével javaslatot teszek az ingatlan hasznosítására, ill. aktuális forgalmi értékére.

Az ingatlan településen belüli fekvése:



SWOT ANALÍZIS

Erősségek 1. Jól megközelíthető partközeli fekvés 2. Utcai alap közművek megléte 3. Szabályozási terv van	Gyengeségek 1. Optimálisnál kisebb méret 2. 71-es főút és vasút zavaró zajhatásai 3. Nem beépíthető
Lehetőségek 1. Közútként parkolóvá, gyalogos vagy kerékpáros pihenő kialakítható 2. Szomszédos telkekkel összevonással, értékesítés 3. Reklám, hirdetési célú hasznosítás	Veszélyek 1.

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettem, azonban fokozott mértékben tekintettel voltam a fenti gyengeségekre, és a esetleges veszélyekre.

Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

- ↑ Érvényes szabályozási terv van
- ↑ Közmű műtárgy, közparki hasznosítás
- ↑ Kerékpár út menti fekvés miatt rekreációs, hirdetési hasznosítás
- ↑ Alapközművesíthető
- ↑ Telekalakítással, összevonással értékesíthető
- ↑ Közútként, esetleg kerékpáros pihenőként hasznosítható

- ↓ Korlátozottan piacképes, nem beépíthető!
- ↓ Úszótelek
- ↓ Optimálisnál kisebb méretű
- ↓ Vasúti védőtávolságon belül

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2016 azaz a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabvány) módszertani elveiben az ingatlan eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- a piaci érték alapú
- üzleti hasznosításból származó hozam alapú
- avulással korrigált újra-előállítási (nettópótlási) költség alapú

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. Az objektum piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül csak az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása az egyedüli metódus.

Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelése, már megtörtént konkrét és folyamatban lévő adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlítás azon jellemzők alapján folyik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások tárgyait képező ingatlanokkal történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási és a kínálati árak, a hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált ingatlanhoz kapcsolódó lehetőségek között.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztásánál a következő szempontokat vizsgáltam:

- az ingatlanok egymástól való eltérése
- ingatlanok fizikai állapota, használatának módja
- tranzakciók száma, időpontja
- az ingatlanok jogi helyzete
- az ingatlanok elhelyezkedése

A korrekció során a következő alapelemeket vettem figyelembe:

- piaci gazdasági körülmények
- környezet
- településen belüli fekvés
- telek méret
- műszaki paraméterek, felszereltség, állag
- használati mód, használati jellemzők

A korrekció során (lásd: számítási melléklet) a tárgyi ingatlant az összehasonlító adatok fajlagos árához viszonyítottam, majd ezt a sajátosságok szerint (egyenként) korigálva kaptam meg azt a fajlagos értéket, ami az ingatlan értékének kiinduló alapja lehet.

A tárgyi ingatlan korigált fajlagos értéke tehát: 3 176 Ft/m² (lásd. számítási melléklet).

6. A TELEK INGATLANPIACI JELLEMZÉSE

A település, a Balaton parti kisvárosok átlagánál kissé alacsonyabb, mérsékelten emelkedő ingatlanpiaci árszinttel rendelkezik. Az olcsóbb, szélesebb vevőkör által elérhető és a különlegesen jó fekvésű kategóriákban közel az inflációt követő tendencia a jellemző. A jó infrastruktúra, a település távlati fejlesztési terveiben is hangsúlyt kapó környezetbarát ipari technológiák letelepedésével járó bővülő munkalehetőségek és első sorban a Balaton mint turisztikai vonzerő, a stabilizálódó és a jövőben élénkülő árszintű ingatlanpiacot feltételezi.

Az ez irányú fejlődést még kissé hátráltatja a sajátos városszerkezet (egymástól távoli városrészek) és a korábbi intenzív vegyipar által keletkezett környezeti károk lassú felszámolása ill. a Nitrokémia vállalat területének félresikerült rekultivációja. A város, a környező Balaton parti településekhez viszonyított ezen hátrányosabb adottságai ellenére jelentős szellemi, kulturális és természeti tartalékokkal rendelkezik.

A tó környéki ingatlan választék meglehetősen összetett, a telek négyzetméterárak ennek megfelelően rendkívül változatosak.

Mérsékeltebb ütemben de folyamatosan emelkedik az új, optimális méretű házas ingatlanok – ezzel együtt az összközműves partközeli vagy panorámás építési telkek - iránti kereslet, és az ilyen jellegű ingatlanok ára.

A tárgyi ingatlan nem tekinthető piacképesnek, jövedelmező felhasználásra nem alkalmas. Tartalék „zöld” területként, reklámhordozó elhelyezésére, útként, parkolóként (közterület) funkcionálhat, tehát legfeljebb település gazdálkodási célra hasznosulhat, ami jelentősen értékcsökkentő faktor!

M E L L É K L E T E K

- ÉRTÉKELŐ SZÁMÍTÁSI LAP
- HÉSZ ÉS RENDEZÉSI TERV KIVONAT
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉP MÁSOLAT
- KÖZMŰTÉRKÉP
- MŰHOLDKÉP
- FOTÓMELLÉKLET

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer									
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2020	Kínálati adat	2020	Realizált adat	2018	Realizált adat	2019
Település	BALATONFÜZFŐ		Balatonfűzfő		Balatonfűzfő		Balatonfűzfő		Balatonfűzfő
Község neve	Vitorlaház u.	357/777	1485/8 Hrsz		1485/8 Hrsz		Hóvirág u. 1682/7 hrsz		Bécsa Gy. u. 3638/3 hrsz
Ingatlan típusa	telepház / beépítetlen t.	községi területi terület	beépítetlen terület		beépítetlen terület		beépítetlen terület		beépítetlen terület
Építés / felújítás éve									
Telepház terület	170 m2	940 m2			14257 m2		178 m2		82 m2
Beépített terület	0	0 m2			0 m2		0 m2		0 m2
Eladási/kínálati ár		6 770 000 Ft			75 000 000 Ft		687 000 Ft		150 000 Ft
		Utcai alapkészítés; önállóan megosztható telek a körkörös csomópont mellett, villany és csat. van, gáz és víz utca felől bevezethető. Adatforrás: Balaton-Center Kft			Községi területi terület, megosztható telek a körkörös csomópont mellett, villany és csat. van, gáz és víz utca felől bevezethető. Adatforrás: BS Fűző Kft		Önállóan nem beépíthető, nem közművesített telekhányad Adatforrás: Balmádi Önkormányzat Hiv. tényleges értékesítése		Önállóan nem beépíthető, nem közművesített telekhányad Adatforrás: Balmádi Önkormányzat Hiv. tényleges értékesítése
Árváltozás		0%			0%		10%		0%
Kínálati ár korrekció		0%			-15%		0%		0%
Fajlagos alapterület:		7 202 Ft/m2			4 471 Ft/m2		4 246 Ft/m2		4 829 Ft/m2
Elhelyezkedés településen belül		-5%			0%		0%		0%
Elhelyezkedés épületen belül		0%			0%		0%		0%
Alapterület (lakóterület) korrekció		0%			0%		0%		0%
Műszaki állapot (tégelyszint, karbantartottság)		0%			0%		0%		0%
Közművesítettség / bevezethető közművek		0%			0%		0%		0%
Komfortfokozat		0%			0%		0%		0%
Telekméret		0%			20%		0%		-5%
Telek forma (alak, arányosság)		0%			-10%		5%		10%
Megközelíthetőség (közterületi kapcsolat)		0%			0%		0%		0%
Szolgalmi jogok (átjárás, közmű, földhaszn.)		0%			-10%		0%		0%
Építési, fejlesztési korlátok (műemlék jel.)		0%			0%		0%		0%
Piaci körülmények változása		0%			0%		5%		0%
Elterő jogi jelleg / funkció		0%			0%		0%		0%
Építési mód, technológia, kor		0%			0%		0%		0%
Jogi rendezettség (osztatlan közös)		0%			0%		0%		0%
Beépíthetőség		0%			-10%		0%		0%
Bővíthetőség		0%			0%		0%		0%
Hasznosíthatóság		-25%			-15%		-5%		5%
Panoráma		0%			0%		-10%		0%
Környezeti terhelés (zaj, vasút, közlekedés)		0%			0%		-5%		-5%
Kedvezőtlen fekv. (szomszédos üzem, benzinkút, vasút)		0%			0%		0%		0%
Kedvező / kedvezőtlen gazdasági környezet		0%			0%		0%		0%
Környezeti hatáskor (ár, víz, belvizek)		0%			0%		0%		0%
Egyéb korrekciók:		-5%			0%		0%		0%
Korrigált fajlagos érték:	3 176 Ft/m2	4 681 Ft/m2			2 906 Ft/m2		3 821 Ft/m2		2 800 Ft/m2
Korrekciók összesített mértéke		-35%			-35%		-10%		-30%
Piaci összehasonlító módszerrel számított érték:									
539 887 Ft									

* A két szélső értékű összehasonlító adat nem került figyelembe véve!

Kivonat

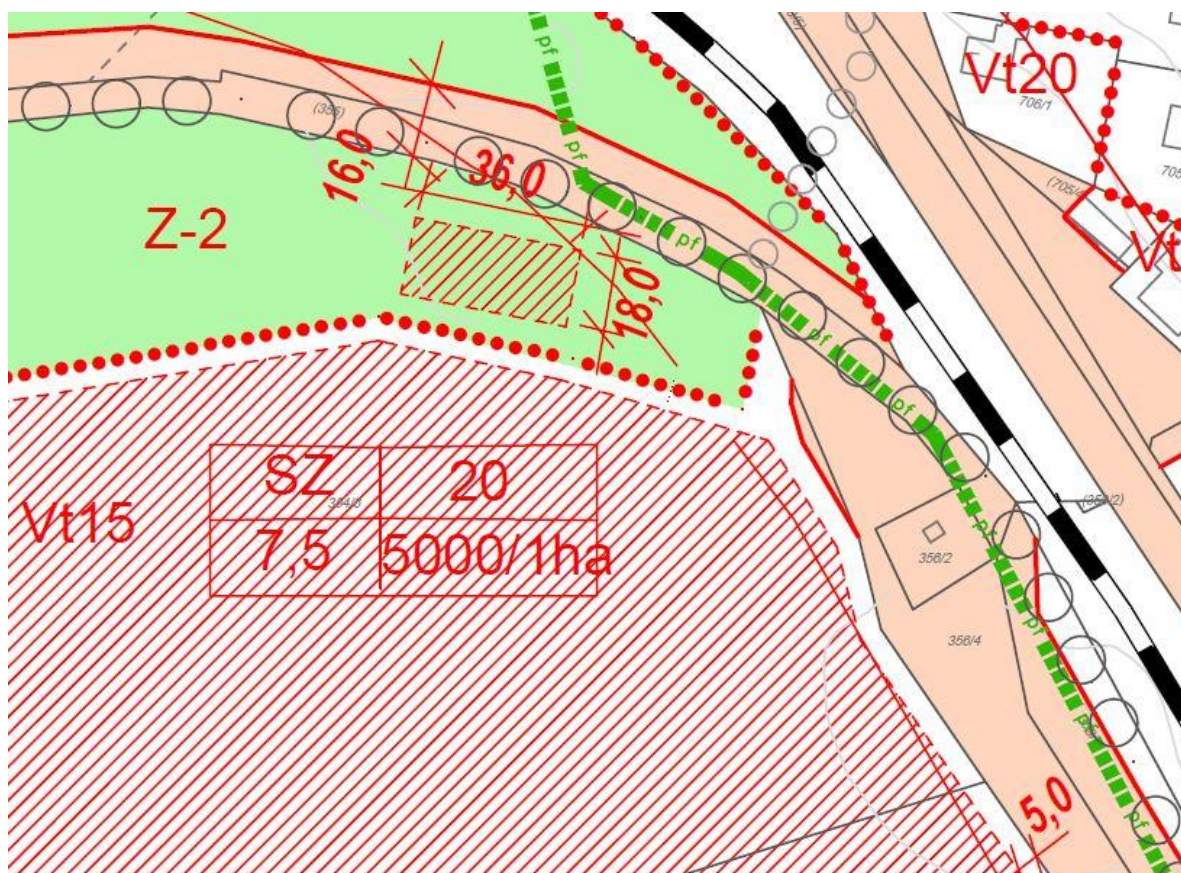
Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról

19. Településközpont terület (Vt)

19.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül -:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a kivéve a (6) bekezdés szerinti övezeteket.
- (5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik
- (6) Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13, Vt14 és a Vt15 jelű építési övezetekben helyezhető el, ahol - a Vt 15 építési övezet kivételével – az elhelyezhető épületeken kívül, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképületként:
 - a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el.
- (7) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékártály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.
- (8) A Vt9 jelű övezet Z-1 és Ev övezettel határos valamint a Vt14 jelű építési övezet Gp1 és Gp4 építési övezettel határos telken a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig az építetőnek el kell telepítenie, emellett szükség esetén zajvédő funkciójú tömör kerítés is létesíthető.
- (9) A Vt9 építési övezetben elhelyezendő, átalakítandó létesítményeknél a kertvárosias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek veendő figyelembe.
- (10) A Vt15 és Vt16 jelű építési övezetek speciális előírásai a következők:
 - a) A Vt 16 jelű építési övezetben elhelyezésre kerülő épületben lakó funkció is kialakítható.
 - b) A Vt15 jelű építési övezetben 1 ha-nál kisebb, de min. 5000 m² telek kizárólag az öböl (lagúna) mentén a kikötőhöz kapcsolódóan alakítható ki, amennyiben a vonatkozó szabályok szerinti megközelítés legalább magánúttal biztosításra kerül, de építés csak a szabályozási terven jelölt építési hely betartásával lehetséges.
 - c) A Vt 15 jelű építési övezetben lakó (apartman) épületek legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m, az egyéb fő rendeltetésű épületek legnagyobb homlokzatmagassága 10,0 m. lehet.
 - d) A Vt 16 jelű építési övezetben az elhelyezésre kerülő épület homlokzatának legnagyobb tagolatlan hossza legfeljebb 60 m lehet, az épület legnagyobb homlokzatmagassága max. 10,0 m, a Balaton felé főhomlokzatot kell kialakítani.
 - e) A Vt16 jelű építési övezetben és a Vt15 jelű építési övezet déli részén 100 m-es sávban az épületek elhelyezésénél a Balaton felé a rálátási, kilátási szempontoknak érvényesülnie kell.
 - f) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.
 - g) Az övezetekben csak olyan növények telepíthetők, melyek a balatoni és a Balatoni környéki természetes növényállományra nem gyakorol negatív hatást, genetikai állományát nem veszélyeztetik.
 - h) A növénytelepítés során faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fajok alkalmazásával történhet,

- i) Dísztó csak természetközeli kialakítással hozható létre, amennyiben a tó létesítése a szomszédos Balaton víztestre és élővilágára nem gyakorol káros hatást.
- (11) A Vt 18 és Vt19 jelű építési övezetben biztosítani kell az érintett régészeti lelőhelyen részben feltárt régészeti leletek bemutatathatóságát, a Vt 19 jelű építési övezetben turisztikai piac elhelyezhetőségét valamint közösségi funkciók (kulturális központ, díszter, városi közpark stb.) kialakítását
- (12) A Vt18 és Vt19 jelű építési övezetekre vonatkozó speciális előírások:
- az övezetekben a tervezett vasúti nyomvonalától számított - a szabályozási terven is jelölt - 9-9 m széles területsávot a szabályozott feltáró út kialakítása kivételével szabadon kell hagyni, a kisajátításig a telek zöldfelületeként lehet használni.
 - az övezeteket kelet-nyugat irányból keresztező nagynyomású gázvezeték szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül semmilyen építési munka nem végezhető, a terület a telkek zöldfelületeként kezelhető, de azon cserjét és fát ültetni nem lehet.
 - az előkert-oldalkert- hátsókert legalább 10 m kell legyen.
 - A városközponti funkcióhoz, közösségi létesítményekhez szükséges parkoló a szabályozási terven jelölt helyen alakítandó ki.
 - A főutak (710-es és 72-es, 71-es főút) felől a rálátási szempontoknak érvényesülni kella minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani az épület használatbavételéig.
 - A növénytelepítés faiskolázott (2xi) tájhoz, a területre jellemző lombhullató fafajok alkalmazásával történhet.
 - Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága a Vt18 jelű építési övezetben az 9,0 m, a Vt 19 jelű építési övezetben 15 m.
- (13) A Vt 20 építési övezetben ahol a Szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, ott a legkisebb kialakítható telekméret a szabályozással kialakított területnagyság.



Veszprém Megyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 429809/6/2020

2020.04.08

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

telterület 356/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
.. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		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	364	0.00		

II. RÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32290/1993.02.24					
jogcím: tulajdon és haszn.viszonyok rendezése					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1					
törzsszám: 15734219					
usz: 32290/2/1993.					

III. RÉSZ					
.. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2013.03.25					
Vezetékjog					
0,4 kV-os vezeték és biztonsági övezete által érintett 9 m2 területre az ügyiratban lévő					
8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Balatonfűzfő

Város

belterület

Munkaszám: 50/5/2018.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1167/2019

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 356/2 helyrajzi számú földrészletről a Balatonfűzfő, Rákóczi utcától-Balatonalmádi, Szabolcs, illetve a Rákóczi utca csomópontjáig tartó kerékpárút kiépítésének engedélyezési és kiviteli tervezéséhez kapcsolódó kisajátításhoz

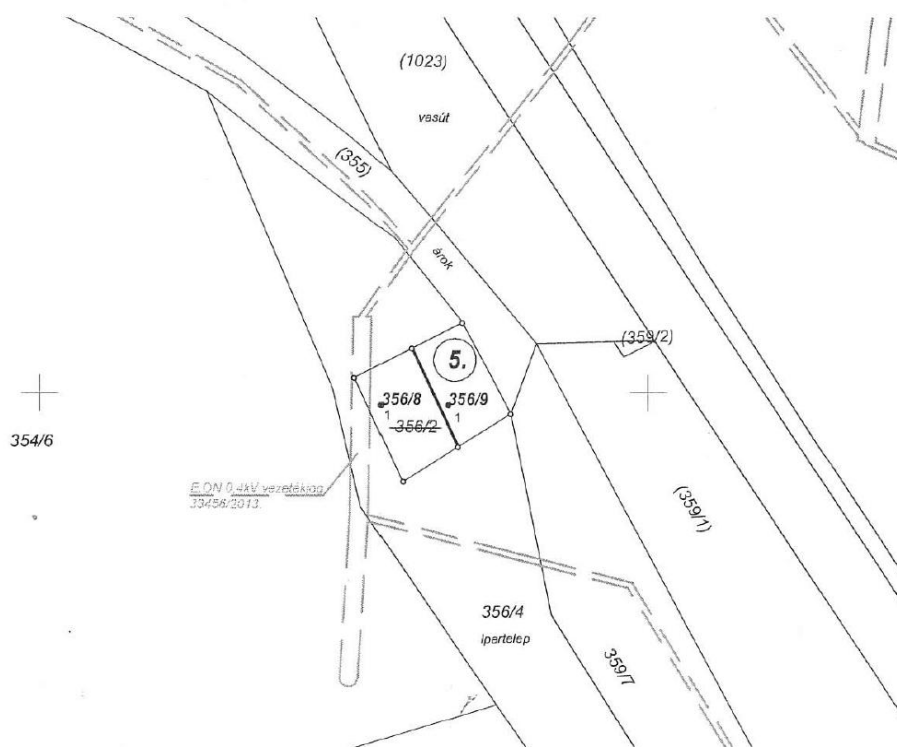
Méretarány: 1:1000

EOV

A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes !

5.

Címkoordináták 356/8 hrsz		
Psz.	Y	X
1	573456	191398
Címkoordináták 356/9 hrsz		
Psz.	Y	X
1	573467	191398



Készítette: Budapest, 2019. május 20.

Fórián Zsolt

földmérő ig. száma: 6551/2013

Fórián Zsolt

minőségét tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

2019. JÚN. 19.

Veszprém, 2019. ... hó ... nap

P.H.

8-979-2019

E:SG/2019

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelelő, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ügyintéző: Ticz Katalin

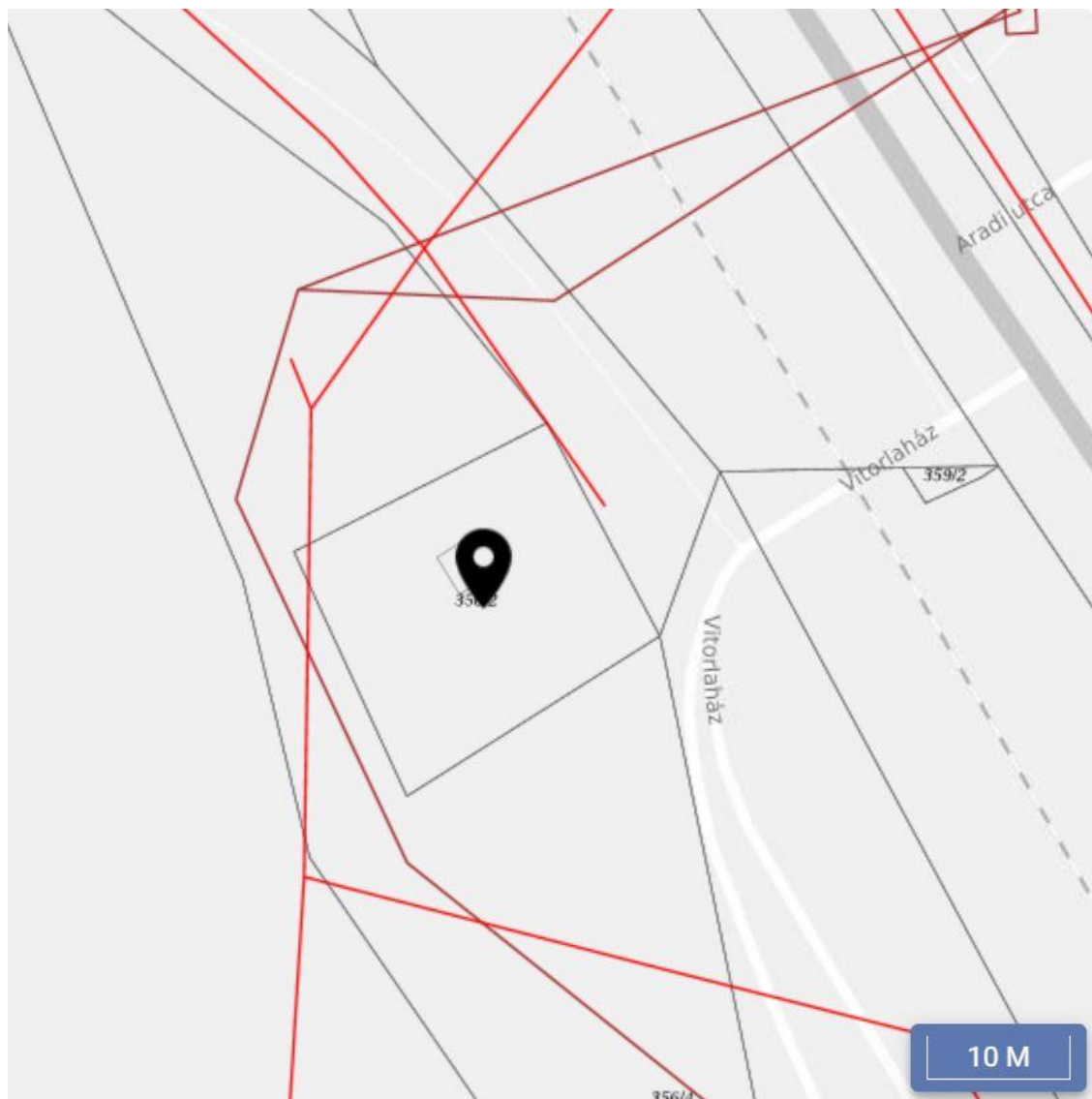
Üsz.: VEB/005/436-2/2019

Veszprém, 2019. június 25.

Digitális nyomatvány

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT														Megjegyzés
Sor- szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alrészlet			Terület		Kat. tiszta jöv. Ak. f.	Kisajátítás utáni						Kisajátított			Visszamaradt		Kisajátított kat. t. jövedelem Ak. f.	Visszama- radt kat. t. jövedelem Ak. f.	Szolgalmi és egyéb használati jogok						
			betű- jel zés	művelési ága	minő- ségi oszt.	betű- jel zés	művelési ága		minő- ségi oszt.	helyrajzi szám	alrészlet		ha . m ²	terület	ha . m ²	terület	Ak. f.	Ak. f.										
											8	9							10				11	12				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14															
5.	33456/2013 EOP vezetéklig 9m ² területre	356/2	kivett beépítetlen terület	0.0364	0.00	356/8	kivett beépítetlen terület	0.0170	0.0194	0.00	0.00	33456/2013 EOP vezetéklig 9m ² krülethe																
Összesen:													0.0364	0.00	0.0170	0.0194	0.00	0.00			korrekciót készítve							

KÖZMŰTÉRKÉP



MŰHOLDKÉP



FOTÓMELLÉKLET



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyoneértékelő, Nytsz.:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2020. november 6.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Értékbecslési szakvélemény értékesítési ajánlattételhez.		
Az értékelés módszere:	Az EVS 2016 (TEGOVA) értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelési módszer.		
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 4.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	kivett: beépítetlen terület		
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő Vitorlaház u.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	356/2 / értékesítendő új hrsz 356/9		
Földterület nagysága:	364 m2 / értékesítendő terület : 170 m2		
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata (Balatonfűzfő, Nike krt. 1.)		
Az ingatlan rövid leírása:	A település Fűzfőfürdő-i városrész központjában a Béke téri vasúti átjáró vízpart felőli oldalán közvetlenül a kerékpár út mentén húzódó, sík, nem bekerített, gondozatlan növényzetű, közmű nélküli teleksáv.		
A leválasztandó 170 m2-es terület forgalmi értékének levezetése *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	539 887	100%	539 887
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	0	0%	0
Összesen:		100%	539 887
Végso kerekített forgalmi érték:	540 000 Ft		
-azaz: ötszáznegyvenezer forint-			

* A megállapított bruttó érték, adóalanyiság esetén ÁFA-t tartalmazhat!

Balatonfűzfő, 2020. november 6.



Készítette: Rózsa László (Nyt.sz:I-273)

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



a Balatonfűzfő 357/2 hrsz alatti ingatlan részhányadának
forgalmi értékéről

2020.

1.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyonértékelő, Nytsz.:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2020. november 6.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Értékecselési szakvélemény értékesítési ajánlattételhez.		
Az értékelés módszere:	Az EVS 2016 (TEGOVA) értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelési módszer.		
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 4.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	kivett: közterület		
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő Vitorlaház u. (tulajdoni lapon tévesen Fáy András sétány)		
Az ingatlan helyrajzi száma:	357/2 / értékesítendő új hrsz 357/86		
Földterület nagysága:	8036 m2 / értékesítendő terület : 5909 m2		
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata (Balatonfűzfő, Nike krt. 1.)		
Az ingatlan rövid leírása:	A település Fűzfőfürdő-i városrész központi részén a parti sávban a Vitorlaház utca Laguna Yacht Club bekötő utcától végig a Mocsár utca vonalában a Móló utcáig tartó kerékpárút mentén húzódó, sík, nem bekerített, közterületi funkciójú teleksáv.		
A leválasztandó 5909 m2-es terület forgalmi értékének levezetése *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	10 413 228	100%	10 413 228
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	0	0%	0
Összesen:		100%	10 413 228
Végző kerekített forgalmi érték:	10 400 000 Ft		
-azaz: tízmillió négyszázezer forint-			

* A megállapított bruttó érték, adóalanyiság esetén ÁFA-t tartalmazhat!

Balatonfűzfő, 2020. november 6.




2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA ÉS CÉLJA

Balatonfüzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfüzfő Nike körút 1.) megbízásából, reális eladási ár kialakítása céljából, társaságunk az Immobilárium Kft (8175 Balatonfüzfő Árpád u. 29.) elkészítette a Balatonfüzfői 357/2 Hrsz alatti ingatlanból kisajátításra kerülő, leendő **357/86 hrsz-u** „kivett, közterület” megnevezésű ingatlan, forgalmi értékecslését.

3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett érték +/- 10 %-os értéktoleranciával bír, az elkészítéstől számított 90 napig érvényes és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket. A területre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott nem hiteles helyszínrajzot, hitelt érdemlőnek fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban állt. Az ingatlan nyilvántartási adatait a megbízó biztosította, ill. egyes adat internetes adatbázisból volt beszerezhető.

Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata sem. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltünk. Az ingatlanban/on lévő mobil berendezések, és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlant. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

A szerző írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé.

A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem engedett.

Az értékecselő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekeltsége nincs, pártatlanságát semmi sem befolyásolta és a megbízási díj független volt a megállapított értéktől.

Jelen szakvélemény 1 eredetiben aláírt nyomtatott példányban készült, kapja a megbízó.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A megbízó személye miatt Balatonfűzfő város és a régió részletes ismertetésétől eltekintettem.

A tárgyi ingatlan a Fűzfőfürdő-i városrészközpontban a Balaton körúttal és a vasúttal párhuzamosan a vízparti sávban a Vitorlaház és Mocsár utcák mentén található. Itt halad a Balatoni Bringakörút Fűzfői központi része. Az értékelte telekhányadot gyakorlatilag a kerékpárúttól délnyugatra futó keskeny, hosszú gyepes területsáv képezi. Az ingatlan nem bekerített, közel sík, egyenletes terepadottságú, jelenleg kissé rendezetlen zöldterület. A mellékletben is csatolt közműterkép tanúsága szerint, annak ellenére hogy a szomszédos ingatlanok közműellátását (szennyvízcsatorna, villany, víz, földgáz és távközlés) biztosítja, önálló közmű mérőhellyel nem rendelkezik. Északkelet felől a MÁV forgalmi területe, délnyugati irányban az új „Fűzliget” lakópark területe határolja.

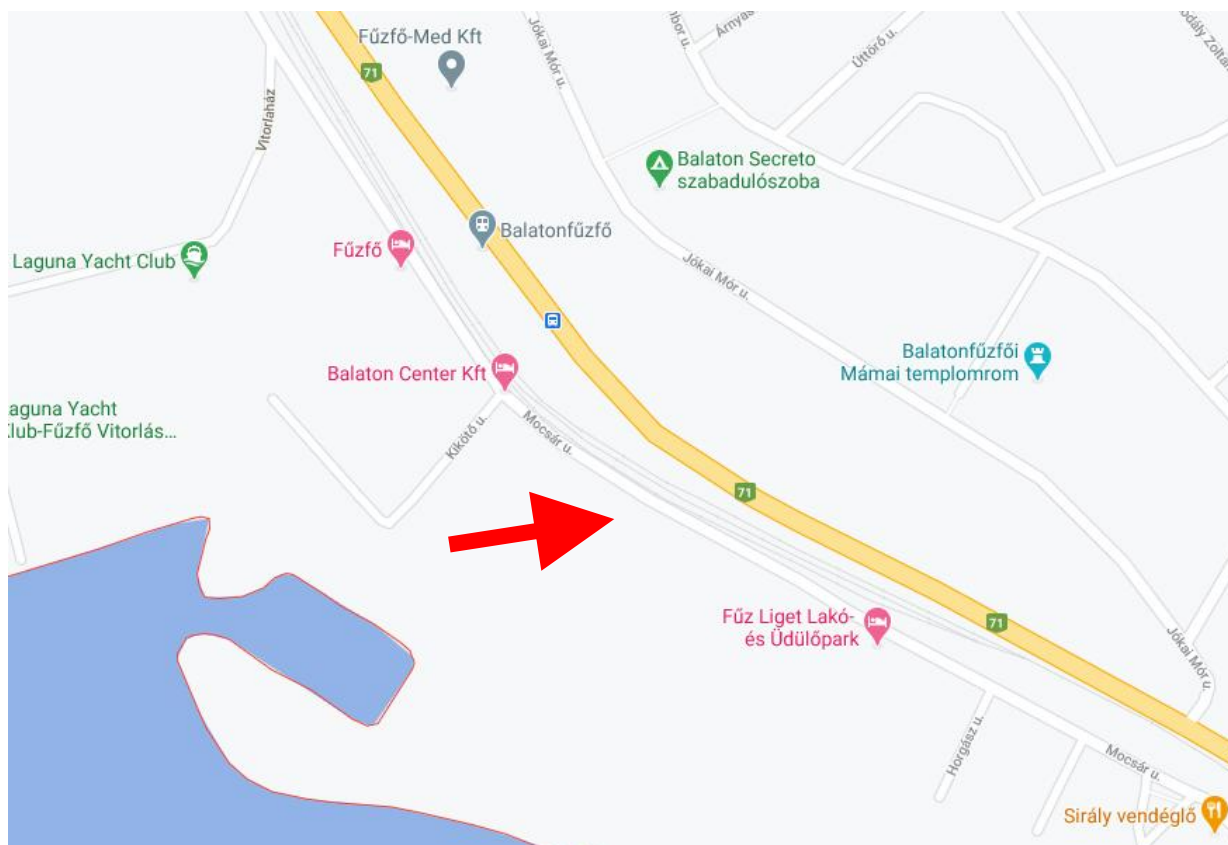
Az ingatlan a város Szabályozási Tervében Üü-1, Üü-2 jelű „Üdülőházas üdülőövezet”-be tartozó, közlekedési célú közterületi státuszú.

A telek beazonosítása a nem hiteles helyszínrajz birtokában is megoldható volt, így 2020. november 4.-én helyszíni szemlét tartottam.

Egy beépítetlen telekingatlan forgalomképességét (kvázi forgalmi értékét) leginkább a távlati hasznosítási (beépítési) lehetőségei határozzák meg. Jelen esetben a már említett övezeti besorolás és a közművesítés hiánya indifferens a forgalmi érték szempontjából, mert a telek kis mérete, vasúti védőtávolságon belüli fekvése és a tényleges közterületi hasznosíthatósága miatt nem beépíthető így csak korlátozottan piacképes.

A szakértői anyag összeállítása során áttanulmányoztam az említett szabályozási terv előírásait, a közműterképet valamint a tárgyi ingatlan környezetében meglévő beépítések összefüggéseit, és ezek figyelembe vételével javaslatot teszek az ingatlan hasznosítására, ill. aktuális forgalmi értékére.

Az ingatlan településen belüli fekvése:



SWOT ANALÍZIS

Erősségek 1. Jól megközelíthető partközeli fekvés 2. Utcai összközműves 3. Szabályozási terv van	Gyengeségek 1. Aránytalan hosszúkás alak 2. 71-es főút és vasút zavaró zajhatásai 3. Nem beépíthető
Lehetőségek 1. Közútként parkoló, gyalogos vagy kerékpáros pihenő kialakítható 2. Nyomvonalas létesítmény céljára hasznosítható	Veszélyek 1. Sűrű közművezeték hálózat

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettem, azonban fokozott mértékben tekintettel voltam a fenti gyengeségre, és a esetleges veszélyekre.

Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

- ↑ Érvényes szabályozási terv van
- ↑ Közmű műtárgy, parkoló hasznosítás
- ↑ Kerékpár út menti fekvés miatt rekreációs, hasznosítás

- ↓ Korlátozottan piacképes, nem beépíthető!
- ↓ Aránytalan hosszúkás alakú
- ↓ Jelentős közmű szolgálat terheli
- ↓ Vasúti védőtávolságon belül van, nehezen fejleszthető

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2016 azaz a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabvány) módszertani elveiben az ingatlan eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- a piaci érték alapú
- üzleti hasznosításból származó hozam alapú
- avulással korrigált újra-előállítási (nettópótlási) költség alapú

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékecselés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. Az objektum piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül csak az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása az egyedüli módszer.

Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelése, már megtörtént konkrét és folyamatban lévő adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlítás azon jellemzők alapján folyik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások tárgyait képező ingatlanokkal történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási és a kínálati árak, a hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált ingatlanhoz kapcsolódó lehetőségek között.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztásánál a következő szempontokat vizsgáltam:

- az ingatlanok egymástól való eltérése
- ingatlanok fizikai állapota, használatának módja
- tranzakciók száma, időpontja
- az ingatlanok jogi helyzete
- az ingatlanok elhelyezkedése

A korrekció során a következő alapelemeket vettem figyelembe:

- piaci gazdasági körülmények
- környezet
- településen belüli fekvés
- telek méret
- műszaki paraméterek, felszereltség, állag
- használati mód, használati jellemzők

A korrekció során (lásd: számítási melléklet) a tárgyi ingatlant az összehasonlító adatok fajlagos árához viszonyítottam, majd ezt a sajátosságok szerint (egyenként) korigálva kaptam meg azt a fajlagos értéket, ami az ingatlan értékének kiinduló alapja lehet.

A tárgyi ingatlan korigált fajlagos értéke tehát: 1762 Ft/m² (lásd. számítási melléklet).

6. A TELEK INGATLANPIACI JELLEMZÉSE

A település, a Balaton parti kisvárosok átlagánál kissé alacsonyabb, mérsékelten emelkedő ingatlanpiaci árszinttel rendelkezik. Az olcsóbb, szélesebb vevőkör által elérhető és a különlegesen jó fekvésű kategóriákban közel az inflációt követő tendencia a jellemző. A jó infrastruktúra, a település távlati fejlesztési terveiben is hangsúlyt kapó környezetbarát ipari technológiák letelepedésével járó bővülő munkalehetőségek és első sorban a Balaton mint turisztikai vonzerő, a stabilizálódó és a jövőben élénkülő árszintű ingatlanpiacot feltételezi.

Az ez irányú fejlődést még kissé hátráltatja a sajátos városszerkezet (egymástól távoli városrészek) és a korábbi intenzív vegyipar által keletkezett környezeti károk lassú felszámolása ill. a Nitrokémia vállalat területének félresikerült rekultivációja. A város, a környező Balaton parti településekhez viszonyított ezen hátrányosabb adottságai ellenére jelentős szellemi, kulturális és természeti tartalékokkal rendelkezik.

A tó környéki ingatlan választék meglehetősen összetett, a telek négyzetméterárak ennek megfelelően rendkívül változatosak.

Mérsékeltebb ütemben de folyamatosan emelkedik az új, optimális méretű házas ingatlanok – ezzel együtt az összközműves partközeli vagy panorámás építési telkek - iránti kereslet, és az ilyen jellegű ingatlanok ára.

A tárgyi ingatlan nem tekinthető piacképesnek, jövedelmező felhasználásra nem alkalmas. Tartalék „zöld” területként, útként, parkolóként (közterület) funkcionálhat, tehát legfeljebb település gazdálkodási célra hasznosulhat, ami jelentősen értékcsökkentő faktor!

M E L L É K L E T E K

- ÉRTÉKELŐ SZÁMÍTÁSI LAP
- HÉSZ ÉS RENDEZÉSI TERV KIVONAT
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉP MÁSOLAT
- KÖZMŰTÉRKÉP
- MŰHOLDKÉP
- FOTÓMELLÉKLET

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2020	Kínálatt adat 2020	Realizált adat 2018	Realizált adat 2019	Realizált adat 2019	2019
Település	BALATONFÜZŐ	Balatonfűzfő	Balatonfűzfő	Balatonfűzfő	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi
Község neve	Vitorlaház u.	357/77	1485/8 Hrsz	Hóvirág u. 1682/7 hrsz	Galamb u. 3844/2 hrsz	Galamb u. 3844/2 hrsz	Dósa Gy. u. 3638/2 hrsz
Ingatlan típusa	telepház / beépítetlen t.	községi terület / beépítetlen t.	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Építés / felújítás éve							
Telepház terület	5909 m2	940 m2	14257 m2	178 m2	66 m2	66 m2	82 m2
Használt terület	0	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Eladási/kínálati ár		6 770 000 Ft	75 000 000 Ft	687 000 Ft	264 000 Ft	264 000 Ft	150 000 Ft
Korrekció	Árnyalás	0%	0%	10%	0%	0%	0%
	Kínálatt ár korrekció	0%	-15%	0%	0%	0%	0%
	Fajlagos alapérték:	7 202 Ft/m2	4 471 Ft/m2	4 246 Ft/m2	4 000 Ft/m2	4 000 Ft/m2	1 829 Ft/m2
	Elhelyezkedés településen belül	-5%	0%	0%	0%	0%	0%
	Elhelyezkedés épületen belül	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Alapterület (lakóterület) korrekció	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Műszaki állapot (igényesség, karbantartottság)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Közművesítés / beköthető közművek	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Komfortfokozat	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Telekméret	-10%	10%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Telek forma (alak, arányosság)	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Megközelíthetőség (közterületi kapcsolat)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Szolgalmi jogok (átjárás, közmű, földhaszn.)	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Építési, fejlesztési korlátok (műemlék jell.)	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Piaci körülmények változása	0%	0%	5%	0%	0%	0%
	Eltérő jogi jelleg / funkció	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Építési mód, technológia, kor	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Jogi rendezettség (osztatlan közös)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Beépíthetőség	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Bővíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Hasznosíthatóság	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos érték:	Panoráma	0%	0%	-10%	0%	0%	0%
	Környezeti terhelés (zaj, vasút, közlekedés)	0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Kedvezőtlen fekv. (szomszédos üzem, benzinkút, vasút)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kedvező / kedvezőtlen gazdasági környezet	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Környezeti hatáskör (árnyék, belvizek) kitértesség	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Egyéb korrekciók:	-5%	0%	0%	0%	0%	0%
	1 762 Ft/m2	3 601 Ft/m2	1 789 Ft/m2	1 698 Ft/m2	1 800 Ft/m2	1 800 Ft/m2	823 Ft/m2
	Korrekciók összesített mértéke	-50%	-60%	-60%	-55%	-55%	-55%
	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték:						
	10 413 228 Ft						

* A két szélső értékű összehasonlító adat nem került figyelembe vétele

Kivonat

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról

22. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

22. §

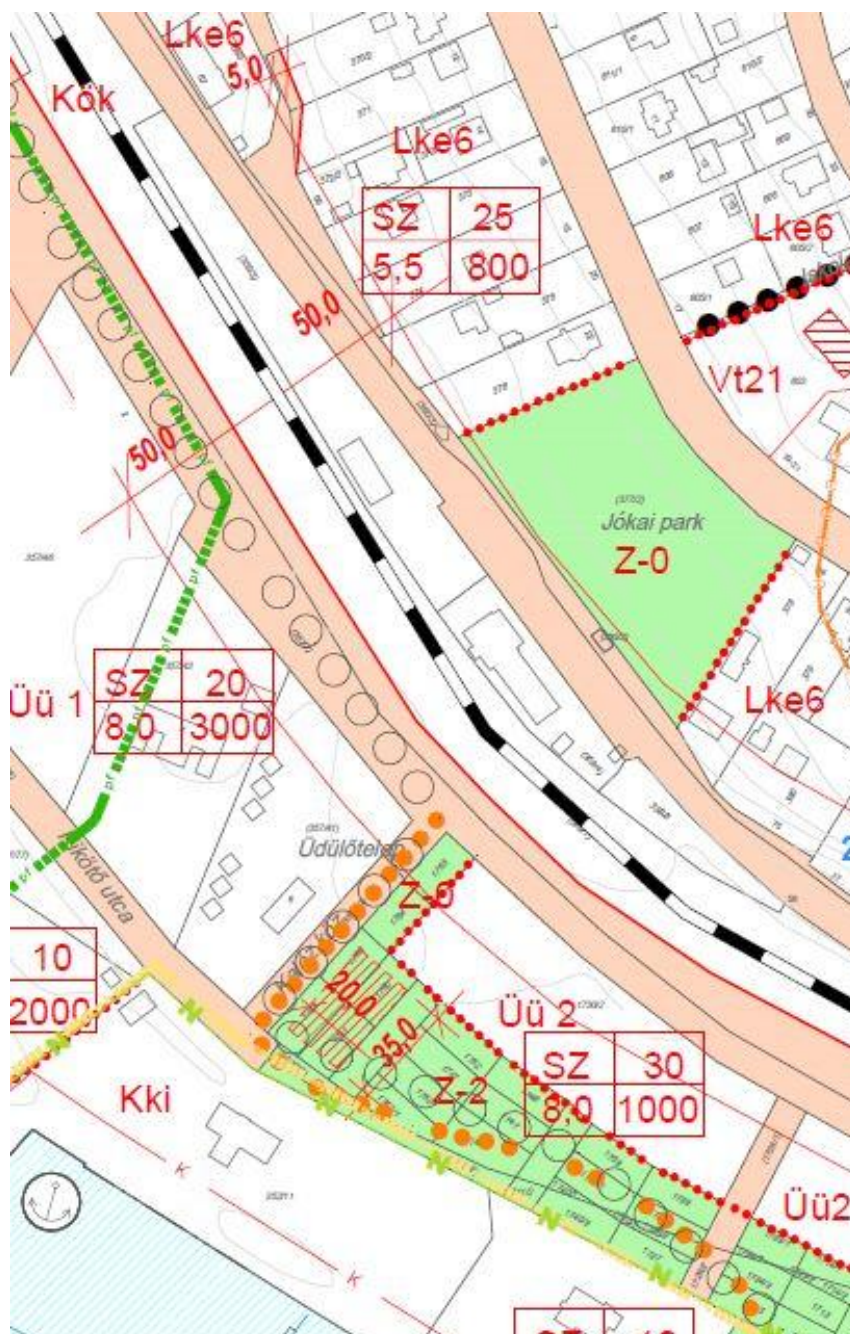
- (1) Az Üdülőházas üdülőterület elsősorban szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőházas terület övezetében elhelyezhető épületek
 - a) üdülő,
 - b) sport, rekreációs,
 - c) szállásadó, és kapcsolódó szolgáltatások,
 - d) vendéglátó, és
 - e) lakó (kizárólag az Üü2 építési övezetben)rendeltetést tartalmazhatnak.
- (3) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 6. táblázata tartalmazza.
- (4) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (5) Az Üü2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
 - a) egy építési telken több épület is elhelyezhető,
 - b) ¹
 - c) ²az épületek egymástól való, telken belüli távolsága legalább 5 m kell, hogy legyen,
 - d) a telken belül elhelyezett épületek, vagy az egymás melletti telkeken elhelyezett épületek egymástól képest legalább 5 m-es előkert eltolással helyezhetők el úgy, hogy a minimális előkert nagysága 8 m.
- (6) Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 % -ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.
- (7) Az Üü1 és Üü2 jelű építési övezetekben a hátsókert min. 5 m.
- (8) Az Üü2 építési övezetben a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.
- (9)³ *A Kikötő utca menti telkeken*
 - a) *épületek elhelyezése esetén látványtervvel kell a Balaton felőli látványhatást igazolni,*
 - b) *a szabályozási terven jelölt 5 m széles be nem építhető területet 3 szintes, tájhonos növényzettel kell kötelezően beültetni,*
 - c) *az építés során kivágásra kerülő faegyedek pótlásáról növénytelepítési terv alapján legalább azonos egyedszámban és legalább kétszer iskolázott, tájhonos fajokkal kell gondoskodni.*

¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet

² Módosította a 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet ; Hatályos 2018. április 25-től

³ Beiktatta a 14/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet ; Hatályos 2019. szeptember 14-től

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:429824/6/2020

2020.04.08

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

telterület 357/2 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ Fáy András sétány. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

.. Az ingatlan adatai:

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

Kivett közterület

0
II. RÉSZ

8036 0.00

.. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1

törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

.. bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06

Önálló szöveges bejegyzés átj. a 7. sz. tulajdoni lapról jog- utódlás jogcímén. usz.: 32.944/2/93.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33456/2013.03.25

Vezetékjog

0,4 kV-os vezeték és biztonsági övezete által érintett 184 m2 területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYŐR Káldó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

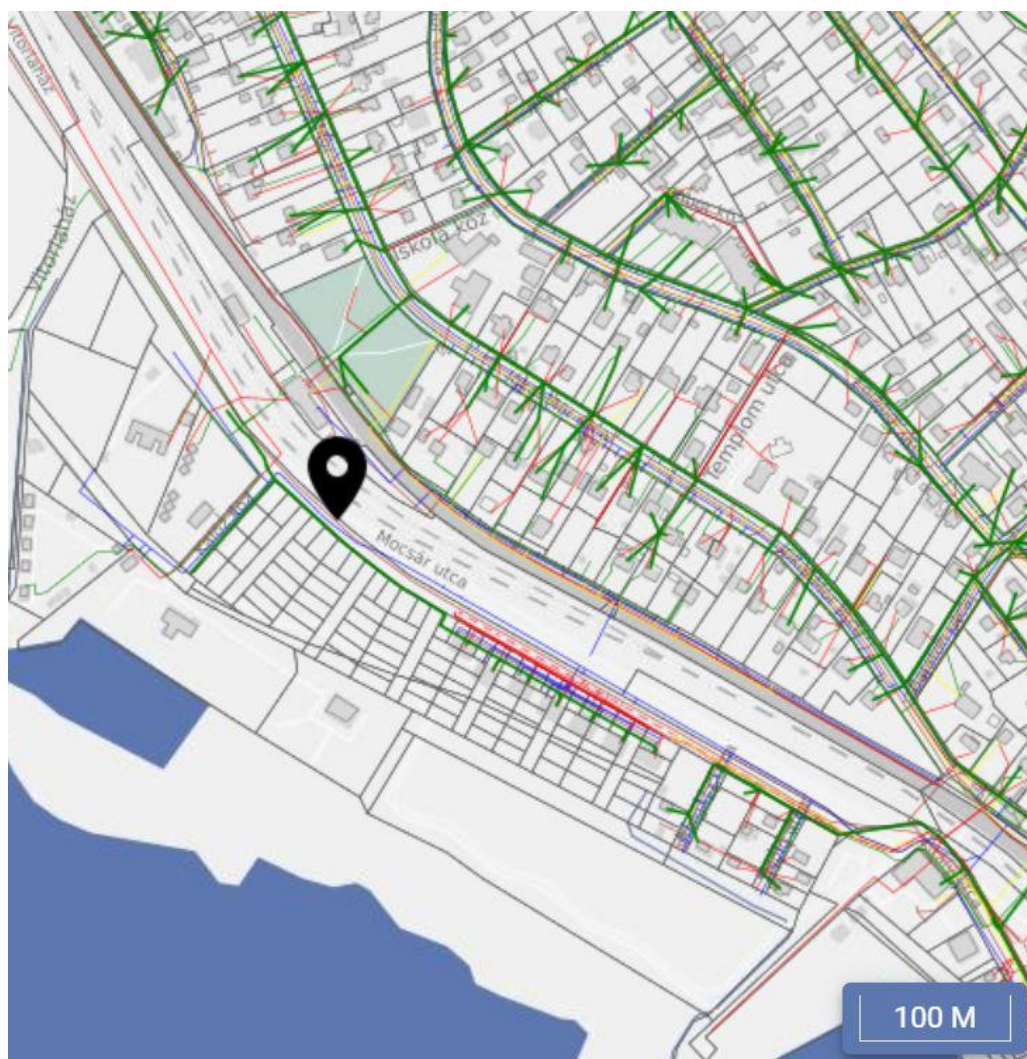
Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT										KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT										Megjegyzés
Sor-szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alrészlet			Terület ha. m ²	Kat. tiszta jöv. Ak. f.	Kisajátítás utáni alrészlet				Kisajátított		Viszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok				
			belül-jelzés	művelési ága	minőségi oszt.			helyrajzi szám	belül-jelzés	művelési ága	minőségi oszt.	ha. m ²	terület	ha. m ²	Ak. f.		Ak. f.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14							
3.	Hajdúszál: 33457/2013.03.25 Bejegyzés: Vezetékek 0,4 kv-os vezetékek és biztonsági fővezeték által érintett 58 m2 területre az Úgyirányban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területismutató szerint. Jegyzet: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 9027 GYŐR Kende Kálmán 11-13.	357/2		0.8036	0.00	357/85	kivett közterület	0.5909	0.2127	0.00	0.00									
						357/86	kivett közterület						területajátítás részére 184 m ²							
										0.5909	0.2127	0.00	0.00							
Összesen:										0.5909	0.2127	0.00	0.00							

KÖZMŰTÉRKÉP



MŰHOLDKÉP



FOTÓMELLÉKLET



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyoneértékelő, Nytsz.:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2020. november 6.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Értékbecslési szakvélemény értékesítési ajánlattételhez.		
Az értékelés módszere:	Az EVS 2016 (TEGOVA) értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelési módszer.		
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 4.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	kivett: közterület		
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő Vitorlaház u. (tulajdoni lapon tévesen Fáy András sétány)		
Az ingatlan helyrajzi száma:	357/2 / értékesítendő új hrsz 357/86		
Földterület nagysága:	8036 m2 / értékesítendő terület : 5909 m2		
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata (Balatonfűzfő, Nike krt. 1.)		
Az ingatlan rövid leírása:	A település Fűzfőfürdő-i városrész központi részén a parti sávban a Vitorlaház utca Laguna Yacht Club bekötő utcától végig a Mocsár utca vonalában a Móló utcáig tartó kerékpárút mentén húzódó, sík, nem bekerített, közterületi funkciójú teleksáv.		
A leválasztandó 5909 m2-es terület forgalmi értékének levezetése *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	10 413 228	100%	10 413 228
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	0	0%	0
Összesen:		100%	10 413 228
Végző kerekített forgalmi érték:	10 400 000 Ft		
-azaz: tízmillió négyszázezer forint-			

* A megállapított bruttó érték, adóalanyiság esetén ÁFA-t tartalmazhat!



Balatonfűzfő, 2020. november 6.

Készítette: Rózsa László (Nyt.sz.:I-273)

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



a Balatonfűzfő 357/72 hrsz alatti ingatlan részhányadának
forgalmi értékéről

2020.

1.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyoneértékelő, Nytsz.:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2020. november 6.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Értékebecslési szakvélemény értékesítési ajánlattételhez.		
Az értékelés módszere:	Az EVS 2016 (TEGOVA) értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelési módszer.		
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 4.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	kivett: árok		
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő Vitorlaház u.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	357/72 / értékesítendő új hrsz 357/88		
Földterület nagysága:	2936 m2 / értékesítendő terület : 95 m2		
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata (Balatonfűzfő, Nike krt. 1.)		
Az ingatlan rövid leírása:	A település Fűzfőfürdő-i városrész parti sávjában a vasúttól nyugatra a Vitorlaház utcától a Laguna Yacht Club főbejárati kapujáig húzódó, sík, nem bekerített, közmű nélküli, ténylegesen közterületi útként funkcionáló "árok" megnevezésű telek. A leválasztandó kis terület, ténylegesen a keleti telekhatár kerékpárúttal határos sávja.		
A leválasztandó 95 m2-es terület forgalmi értékének levezetése *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	226 717	100%	226 717
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	0	0%	0
Összesen:		100%	226 717
Végző kerekített forgalmi érték:	200 000 Ft		
-azaz: kettőszázezer forint-			

* A megállapított bruttó érték, adóalanyiség esetén ÁFA-t tartalmazhat!

Balatonfűzfő, 2020. november 6.




2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA ÉS CÉLJA

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő Nike körút 1.) megbízásából, reális eladási ár kialakítása céljából, társaságunk az Immobiliarium Kft (8175 Balatonfűzfő Árpád u. 29.) elkészítette a Balatonfűzfői 357/72 Hrsz alatti ingatlanból kisajátításra kerülő, leendő **357/88 hrsz-u** „kivett, árok” megnevezésű ingatlan, forgalmi értékebecslését.

3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett érték +/- 10 %-os értéktoleranciával bír, az elkészítéstől számított 90 napig érvényes és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket. A területre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott nem hiteles helyszínrajzot, hitelt érdemlőnek fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban állt. Az ingatlan nyilvántartási adatait a megbízó biztosította, ill. egyes adat internetes adatbázisból volt beszerezhető.

Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata sem. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltünk. Az ingatlanban/on lévő mobil berendezések, és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlant. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

A szerző írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé.

A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem engedett.

Az értékecselő kijelenti, hogy az értékelés tárgyat képező ingatlanban semmilyen érdekeltsége nincs, pártatlanságát semmi sem befolyásolta és a megbízási díj független volt a megállapított értéktől.

Jelen szakvélemény 1 eredetiben aláírt nyomtatott példányban készült, kapja a megbízó.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A megbízó személye miatt Balatonfüzfő város és a régió részletes ismertetésétől eltekintettem.

A tárgyi ingatlan a Füzfőfürdő-i városrészközpontban a Balaton körúttal és a vasúttal párhuzamosan a vízparti sávban a Vitorlaház utca Laguna Yacht Club felé vezető elágazásában található. Gyakorlatilag a Bringakörutat délnyugati irányból érinti és ebben a csatlakozási vonalban húzódó keskeny árok képezi az értékelte telekhányadot. Ez a ténylegesen aszfaltos kikötői bejáró út szakasz, a város felől a 71-es út és a vasút alatt átvezetett Balatonba folyó felszíni vízelvezető csatorna mellett halad. Az árok közel sík, egyenletes terepadottságú, jelenleg rendezetlen zöldterület. Közművel nem ellátott, önálló közmű mérőhellyel nem rendelkezik. Észak felől a Laguna Yacht Club délről Önkormányzati beépítetlen terület határolja.

Az ingatlan a város Szabályozási Tervében Üü-1 jelű „Üdülőházas üdülőövezet”-be tartozó, közlekedési célú közterületi státuszú.

A telek beazonosítása a nem hiteles helyszínrajz birtokában is megoldható volt, így 2020. november 4.-én helyszíni szemlét tartottam.

Egy beépítetlen telekingatlan forgalomképességét (kvázi forgalmi értékét) leginkább a távlati hasznosítási (beépítési) lehetőségei határozzák meg. Jelen esetben a már említett övezeti besorolás és a közművesítés hiánya indifferens a forgalmi érték szempontjából, mert a telek kis mérete, vasúti védőtávolságon belüli fekvése és a tényleges közterületi hasznosítotttsága miatt nem beépíthető így csak korlátozottan piacképes.

SWOT ANALÍZIS

Erősségek 1. Központi, partközeli fekvés 2. Szabályozási terv van 3. Ténylegesen útként és vízelvezetőként hasznosuló	Gyengeségek 1. Aránytalan hosszúkás alak 2. Kerékpárútból eredő kötöttségek
Lehetőségek 1. Jelenlegi útként hasznosítás 2. Kerékpáros tájékoztató kialakítható 3. Egyéb nyomvonalas létesítmény közművesítés céljára hasznosítható	Veszélyek 1. Árok menti változó felszíni vízmozgás

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettem, azonban fokozott mértékben tekintettel voltam a fenti gyengeségre, és a esetleges veszélyekre.

Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

- ↑ Érvényes szabályozási terv van
- ↑ Közmű műtárgy, út, vízelvezető árok hasznosítás
- ↑ Kerékpár út menti fekvés miatt rekreációs, hasznosítás

- ↓ Korlátozottan piacképes, nem beépíthető!
- ↓ Aránytalan keskeny alakú
- ↓ Vasúti védőtávolságon belül van, nem fejleszthető

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2016 azaz a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabvány) módszertani elveiben az ingatlan eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- a piaci érték alapú
- üzleti hasznosításból származó hozam alapú
- avulással korrigált újra-előállítási (nettópótlási) költség alapú

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. Az objektum piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül csak az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása az egyedüli metódus.

Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelése, már megtörtént konkrét és folyamatban lévő adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlítás azon jellemzők alapján folyik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások tárgyait képező ingatlanokkal történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási és a kínálati árak, a hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált ingatlanhoz kapcsolódó lehetőségek között.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztásánál a következő szempontokat vizsgáltam:

- az ingatlanok egymástól való eltérése
- ingatlanok fizikai állapota, használatának módja
- tranzakciók száma, időpontja
- az ingatlanok jogi helyzete
- az ingatlanok elhelyezkedése

A korrekció során a következő alapelemeket vettem figyelembe:

- piaci gazdasági körülmények
- környezet
- településen belüli fekvés
- telek méret
- műszaki paraméterek, felszereltség, állag
- használati mód, használati jellemzők

A korrekció során (lásd: számítási melléklet) a tárgyi ingatlant az összehasonlító adatok fajlagos árához viszonyítottam, majd ezt a sajátosságok szerint (egyenként) korigálva kaptam meg azt a fajlagos értéket, ami az ingatlan értékének kiinduló alapja lehet.

A tárgyi ingatlan korigált fajlagos értéke tehát: 2386 Ft/m² (lásd. számítási melléklet).

6. A TELEK INGATLANPIACI JELLEMZÉSE

A település, a Balaton parti kisvárosok átlagánál kissé alacsonyabb, mérsékelten emelkedő ingatlanpiaci árszinttel rendelkezik. Az olcsóbb, szélesebb vevőkör által elérhető és a különlegesen jó fekvésű kategóriákban közel az inflációt követő tendencia a jellemző. A jó infrastruktúra, a település távlati fejlesztési terveiben is hangsúlyt kapó környezetbarát ipari technológiák letelepedésével járó bővülő munkalehetőségek és első sorban a Balaton mint turisztikai vonzerő, a stabilizálódó és a jövőben élénkülő árszintű ingatlanpiacot feltételezi.

Az ez irányú fejlődést még kissé hátráltatja a sajátos városszerkezet (egymástól távoli városrészek) és a korábbi intenzív vegyipar által keletkezett környezeti károk lassú felszámolása ill. a Nitrokémia vállalat területének félresikerült rekultivációja. A város, a környező Balaton parti településekhez viszonyított ezen hátrányosabb adottságai ellenére jelentős szellemi, kulturális és természeti tartalékokkal rendelkezik.

A tó környéki ingatlan választék meglehetősen összetett, a telek négyzetméterárak ennek megfelelően rendkívül változatosak.

Mérsékeltebb ütemben de folyamatosan emelkedik az új, optimális méretű házas ingatlanok – ezzel együtt az összközműves partközeli vagy panorámás építési telkek - iránti kereslet, és az ilyen jellegű ingatlanok ára.

A tárgyi ingatlan nem tekinthető piacképesnek, jövedelmező felhasználásra nem alkalmas. Továbbra is útként, parkolóként (közterület) funkcionálhat, ill. közművezeték elhelyezésére, tehát legfeljebb település gazdálkodási célra hasznosulhat, ami jelentősen értékcsökkentő faktor!

M E L L É K L E T E K

- ÉRTÉKELŐ SZÁMÍTÁSI LAP
- HÉSZ ÉS RENDEZÉSI TERV KIVONAT
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉP MÁSOLAT
- KÖZMŰTÉRKÉP
- MŰHOLDKÉP
- FOTÓMELLÉKLET

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer									
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2020	Kínálati adat	2020	Realizált adat	2018	Realizált adat	2019
Település	BALATONFÜZFŐ	Balatonfűzfő			Balatonfűzfő	Balatonfűzfő	Balatonfűzfő	Balatonfűzfő	Balatonfűzfő
Kösterület neve	Vitorlaház u.	357/77			1485/8 Hrsz	Hóvirág u. 1682/7 hrsz	Gálamb u. 3844/2 hrsz	Dózsa Gy. u. 3638/3 hrsz	
Ingatlan típusa	telekhányad / beépítetlen t.	kösterületi terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	
Építés / felújítás éve									
Telekhányad területe	95 m2	940 m2	14257 m2	14257 m2	178 m2	66 m2	82 m2		
		0 m2			0 m2	0 m2	0 m2		
Eladási/kínálati ár		6 770 000 Ft	75 000 000 Ft	687 000 Ft	264 000 Ft	450 000 Ft			
Árváltozás		0%	0%	10%	0%	0%			
Kínálati ár korrekció		0%	-15%	0%	0%	0%			
Fajlagos alapérték:		7 202 Ft/m2	4 471 Ft/m2	4 246 Ft/m2	4 000 Ft/m2	1 829 Ft/m2			
Elhelyezkedés településen belül		-5%	0%	0%	0%	0%			
Elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%	0%	0%			
Alapterület (lakóterület) korrekció		0%	0%	0%	0%	0%			
Műszaki állapot (igényszint, karbantartottság)		0%	0%	0%	0%	0%			
Közművesítettség / beköthető közművek		0%	0%	0%	0%	0%			
Komfortfokozat		0%	0%	0%	0%	0%			
Telekméret		±0%	15%	0%	0%	0%			
Telek forma (alak, arányosság)		0%	-10%	0%	0%	0%			
Megközelíthetőség (közterületi kapcsolat)		0%	0%	0%	0%	0%			
Szolgalmi jogok (átjárás, közmű, földhaszn.)		0%	-10%	0%	0%	0%			
Építési, fejlesztési korlátok (műemlék jel.)		0%	-10%	0%	0%	0%			
Piaci körülmények változása		0%	0%	5%	0%	0%			
Eltérő jogi jelleg / funkció		0%	0%	0%	0%	0%			
Építési mód, technológia, kor		0%	0%	0%	0%	0%			
Jogi rendezettség (osztatlan közös)		0%	0%	0%	0%	0%			
Beépíthetőség		0%	-10%	0%	0%	0%			
Bővíthetőség		0%	0%	0%	0%	0%			
Hasznosíthatóság		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%			
Panoráma		0%	0%	-10%	0%	0%			
Környezeti terhelés (zaj, vasút, közlekedés)		0%	0%	-5%	0%	-5%			
Kedvezőtlen fekv. (szomszédos üzem, benzinkút, vasút)		0%	0%	0%	0%	0%			
Kedvező / kedvezőtlen gazdasági környezet		0%	0%	0%	0%	0%			
Környezeti hatásnak (árviz, belvíz) kitettség		0%	0%	0%	0%	0%			
Egyéb korrekciók:		-5%	0%	0%	0%	0%			
Korrigált fajlagos érték:	2 386 Ft/m2	5 041 Ft/m2	2 012 Ft/m2	2 547 Ft/m2	2 600 Ft/m2	1 189 Ft/m2			
Korrekciók összesített mértéke		-30%	-55%	-40%	-35%	-35%			
Piaci összehasonlító módszerrel számított érték:									
226 717 Ft									

* A két szélső értékű összehasonlító adat nem került figyelembe vételre

Kivonat

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról

22. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

22. §

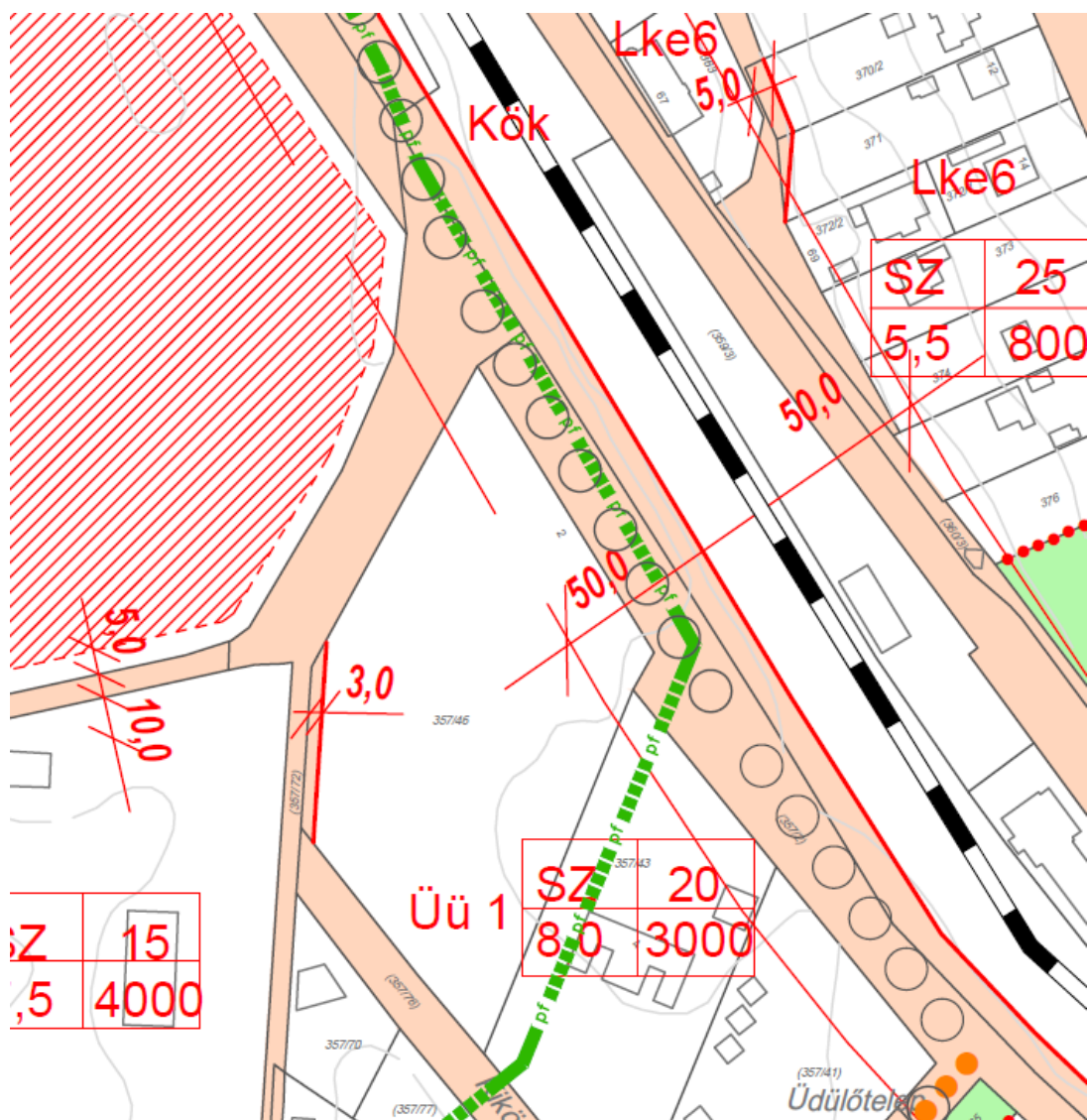
- (1) Az Üdülőházas üdülőterület elsősorban szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőházas terület övezetében elhelyezhető épületek
 - a) üdülő,
 - b) sport, rekreációs,
 - c) szállásadó, és kapcsolódó szolgáltatások,
 - d) vendéglátó, és
 - e) lakó (kizárólag az Üü2 építési övezetben)rendeltetést tartalmazhatnak.
- (3) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 6. táblázata tartalmazza.
- (4) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (5) Az Üü2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
 - a) egy építési telken több épület is elhelyezhető,
 - b) ¹
 - c) ²az épületek egymástól való, telken belüli távolsága legalább 5 m kell, hogy legyen,
 - d) a telken belül elhelyezett épületek, vagy az egymás melletti telkeken elhelyezett épületek egymástól képest legalább 5 m-es előkerti eltolással helyezhetők el úgy, hogy a minimális előkert nagysága 8 m.
- (6) Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 % -ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.
- (7) Az Üü1 és Üü2 jelű építési övezetekben a hátsókert min. 5 m.
- (8) Az Üü2 építési övezetben a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.
- (9)³ *A Kikötő utca menti telkeken*
 - a) épületek elhelyezése esetén látványtervvel kell a Balaton felőli látványhatást igazolni,
 - b) a szabályozási terven jelölt 5 m széles be nem építhető területet 3 szintes, tájhozis növényzettel kell kötelezően beültetni,
 - c) az építés során kivágásra kerülő faegyedek pótlásáról növénytelepítési terv alapján legalább azonos egyedszámban és legalább kétszer iskolázott, tájhozis fajokkal kell gondoskodni.

¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet

² Módosította a 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet ; Hatályos 2018. április 25-től

³ Beiktatta a 14/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet ; Hatályos 2019. szeptember 14-től

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 429813/6/2020

2020.04.08

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

telterület 357/72 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
.. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
Kivett árok		0	2936	0.00	

II. RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: -
jogállás: tulajdonos
név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1
törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

.. bejegyző határozat, érkezési idő: 39643/1991.12.06

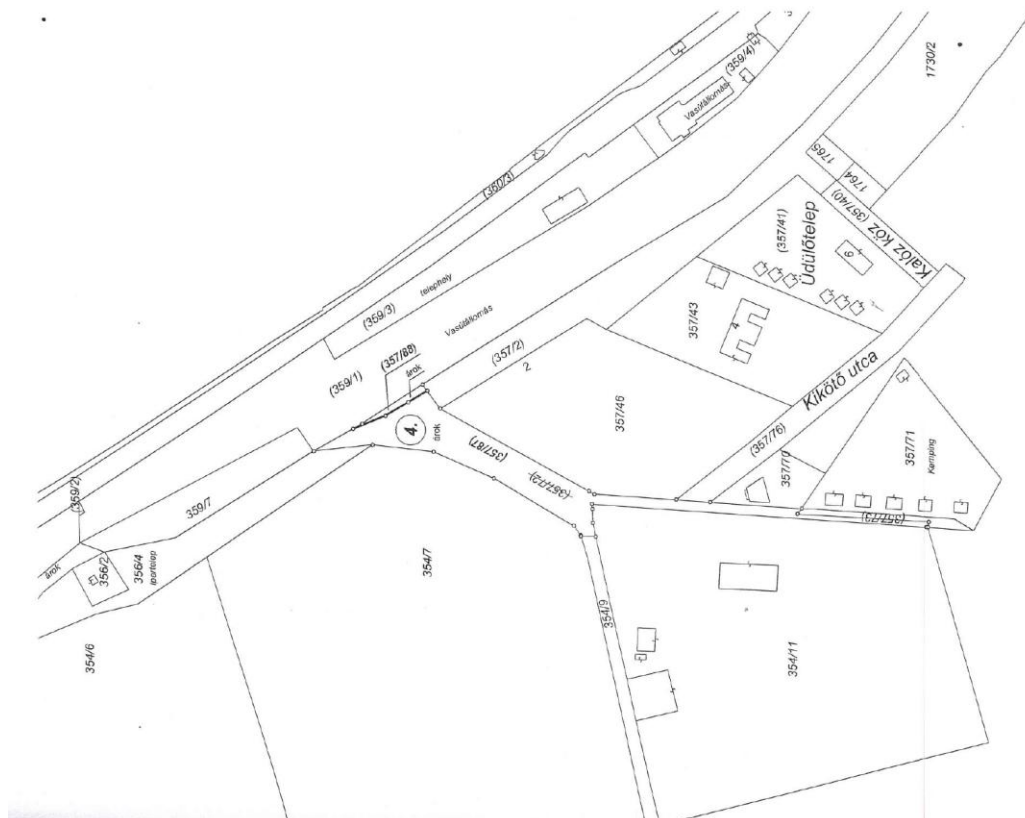
Önálló szöveges bejegyzés átj. a 7. sz. tulajdoni lapról jog- utódlás jogcímén. usz.: 32.944/2/93.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Terratis Kft. Város
A munkavégző neve
Munkaszám:
50/5/2018.
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/1168/2019

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 357/72 helyrajzi számú földrészteről a Balatonfűzfő, Rákóczi utcától-Balatonalmádi, Szabolcs, illetve a Rákóczi utca csomópontját tartó kerékpártú kiépítésének engedélyezési és kivitelezési tervéhez kapcsolódó kisajátításhoz

Méretarány: 1:2000

A vázrajz a területmutatással együtt érvényes!

EOV

4.

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelelő, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.
Ügyintéző: Tisz Katalin
Üsz.: VEB/005/436-2/2019
Veszprém, 2019. június 25.

Készítette: Budapest, 2019. május 20.

Förster Zoltán

Működési szám: 655/2013

Förster Zoltán

Működési szám: 655/2013

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006



Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Ing. rend. min. sz.: 1976/2006

Sor- szám	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT						Megjegyzés		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alrészlet		Terület	Kat. tiszta jöv.	Kisajátítás utáni alrészlet			Kisajátított		Kisajátított kat. t. jövedelem		Visszama- radt kat. t. jövedelem	Szolgalmi és egyéb használati jogok
			betű- jel zés	művelési ága			minő- ségi oszt.	betű- jel zés	művelési ága	minő- ségi oszt.	terület				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
4.		357/72	kivett árok	0.2936	0.00	357/87	kivett árok		0.2841		0.00				
						357/88	kivett árok	0.0095		0.00			kérdőjeles részére		
Összesen:															

KÖZMŰTÉRKÉP



MŰHOLDKÉP



FOTÓMELLÉKLET



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyoneértékelő, Nytsz.:I-273)		
Az értékelés fordulónapja:	2020. november 6.		
A szakvélemény érvényessége:	90 nap		
Az értékelés célja:	Értékbecslési szakvélemény értékesítési ajánlattételhez.		
Az értékelés módszere:	Az EVS 2016 (TEGOVA) értékelési szempontok szerinti piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelési módszer.		
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 4.		
Az ingatlan adatai			
Az ingatlan megnevezése:	kivett: árok		
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő Vitorlaház u. (tulajdoni lapon tévesen Fáy András sétány)		
Az ingatlan helyrajzi száma:	357/72 / értékesítendő új hrsz 357/88		
Földterület nagysága:	2936 m2 / értékesítendő terület : 95 m2		
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata (Balatonfűzfő, Nike krt. 1.)		
Az ingatlan rövid leírása:	A település Fűzfőfürdő-i városrész parti sávjában a vasúttól nyugatra a Vitorlaház utcától a Laguna Yacht Club főbejárati kapujáig húzódó, sík, nem bekerített, közmű nélküli, ténylegesen közterületi útként funkcionáló "árok" megnevezésű telek. A leválasztandó igen kis terület, ténylegesen útszéli árok.		
A leválasztandó 95 m2-es terület forgalmi értékének levezetése *			
	Becsült érték	Érték dominancia	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító megközelítéssel:	226 717	100%	226 717
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	0	0%	0
Nettó pótlási költség számítás szerint:	0	0%	0
Összesen:		100%	226 717
Végző kerekített forgalmi érték:	200 000 Ft		
-azaz: kettőszázezer forint-			

* A megállapított bruttó érték, adóalanyiság esetén ÁFA-t tartalmazhat!



Balatonfűzfő, 2020. november 6.

Készítette: Rózsa László (Nyt.sz:I-273)