

IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

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

397/20/A hrsz. alatti „ ü z l e t h á z ” ingatlanról és a 397/20 hrsz.-ú

telek terület 625/2148 tulajdoni hányadáról



Készítette: MARGARÉTA Kft.

Dr. Póczos Géza

8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u 23 I/3.

ingatlan-értékbécslés

igazságügyi szakértő

nyilvántartási szám: 4506

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

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

Készült: 2023. november 11.

Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 05.

MARGARÉTA KFT.

8623 Balatonföldvár,

Balatonszentgyörgyi út 14.

Adószám: 10302891-2-14

ÉRKEZETT

2023 NOV 27.

BALATONFÖLDVÁR

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Az értékelés célja: az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok alapján

A helyszíni szemle időpontja: 2023. szeptember 05.

Az értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 05.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

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

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlanvagyon forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, 2023. szeptember 05.-én: a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Széchenyi Imre utca 3-5.;
397/20/A hrsz. alatti „üzletház” és a 397/20 hrsz. telek terület 625/2148 tulajdoni
hányadának együttes

ingatlanpiaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

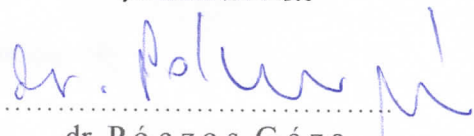
102.000.000,- Ft

azaz Egyszázkettőmillió Forint

Balatonföldvár, 2023. november 11.


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

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


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

Eljáró szakértők nyilatkozzák:

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

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

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

1./ Általános megállapítások

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

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

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

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

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége

4. A befektetett tőke nyereséghezamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke
7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

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

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

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

2./ A település helye, jellege:

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

BALATONFÖLDVÁR,

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

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

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

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

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

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

b./ hrsz.ok: 397/20/A és 397/20

A felépítmény alapterülete tulajdoni lap szerint: 238 m² ;

a hozzátartozó telekterület 625 m²

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

d./ **Értékmegállapítást képező részarány:**

1/1 arányban Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdona.

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

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

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

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

az épület általános műszaki állapota és kisebb felújítási igényei

h./ **Telek:** a használati megosztás alapján 625 m² terület tartozik az ingatlanhoz, mely szabálytalan sokszög alakú, sík, bekerítetlen, összközműves és a 397/20 hrsz-ú 2148 m²-es alapingatlan része. Környezete nagyrészt térkövezett.

i./ A felépítmény:

az épület helyiségkönyve:	alapterület		burkolat
üzlettér	138,03	m ²	kerámialap
mosogató	9,57	m ²	kerámialap
raktár	17,10	m ²	kerámialap
raktár	3,57	m ²	kerámialap
raktár	5,23	m ²	kerámialap
raktár	1,31	m ²	kerámialap
raktár	1,15	m ²	kerámialap
raktár	2,38	m ²	kerámialap
öltöző	4,37	m ²	kerámialap
wc	1,17	m ²	kerámialap
közlekedő	9,88	m ²	kerámialap
közlekedő	4,13	m ²	kerámialap
iroda	6,48	m ²	kerámialap
közlekedő/előtér	2,87	m ²	kerámialap
férfi wc	6,52	m ²	kerámialap
női wc	5,11	m ²	kerámialap
összesen:	218,87	m²	m²
nyitott és/vagy fedett teraszok	142,49	m²	10 % = 14,25 m²
az épület redukált hasznos területei összesen:	233,12	m²	

Az épületről:

Az értékelte vendéglátó üzlet a település központi részén a vasút déli oldalán, vízközelben található. A három egységből álló épületegyüttes egy 2148 nm-es telken áll, az értékelte ingatlanhoz tartozó földterület 625 m², ezen van a tul-i lap szerinti 238 m²-es földszintes, vasbeton szerkezetű, lapostetős, 1980-ban épült önálló építmény. Válaszfalai téglák, homlokzati nyílászárók fém és/vagy fa szerkezetű, belső nyílászárók fa szerkezetűek, a falak festettek, az aljzatok kerámialapok, a fedett terasz aljzata fa. Az üzlet összközműves, áram-, víz-, gáz és szennyvíz közművekre önálló mérőkkel rákötött. Összességében átlagos, közepes műszaki állapotú, szezonális működéssel. Az épület jelenleg nem fűthető, a használati melegvizet villanybojler adja.

j./ Az ingatlan terhei:

a 2023.11.08.-i tulajdoni lap szerint a tulajdonos 1/1 tulajdoni arányban Balatonföldvár Város Önkormányzata. Az ingatlan tehermentes, a hozzátartozó földterülettel önállóan forgalomképes. Megnevezése üzletház, mely önálló építmény. A 397/20 hrsz-ú földterületet biztosító alapingatlan terhei – 397/21 hrsz-t illető átjárási és szolgalmi jog, tul.-i lap szerint bejegyzett E-ON Zrt.-t illető vezetékJogok.

4. Az értékelés alapja, alkalmazott módszer

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

4.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

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

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

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálati adatok a felépítmény értékének megállapításához:

kínálati adat (m ² /telek m ²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m ²
a./ Siófok, városközpont 500 m ² -es étterem, üzlet, 1655 m ² telek, korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 20 % – nagyobb telek terület miatt – 10 % – kínálati ár matt – 10 % – a gyengébb műszaki állapot miatt + 13 %	115,- M Ft	230.000,- Ft/m ² 276.000,- Ft/m ² 248.400,- Ft/m ² 223.560,- Ft/m ² 252.623,- Ft/m²
b./ Szántód, Rév közelében 450 m ² -es étterem, üzlet, 645 m ² telek, korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 20 % – kínálati ár matt – 10 %	110,- M Ft	244.444,- Ft/m ² 293.333,- Ft/m ² 264.000,- Ft/m²
c./ Balatonlelle 200 m ² -es étterem, üzlet, 1100 m ² telek, korrekciók: – nagyobb telek terület miatt – 10 % – kínálati ár matt – 10 %	70,- M Ft	350.000,- Ft/m ² 315.000,- Ft/m ² 283.500,- Ft/m²
fajlagos ár		266.708,- Ft/m²

$$\begin{aligned} \text{a forgalmi érték} &: 266.708,- \text{ Ft/m}^2 \times 233,12 \text{ m}^2 = 62.174.969,- \text{ Ft} = \\ &= \sim 62.150.000,- \text{ Ft} \end{aligned}$$

kínálati adatok a telekterület értékének megállapításához:

kínálati adat (m ² /telek m ²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m ²
a./ Balatonföldvár, főút és Balaton között 671 m ² , közművesítetlen korrekciók: – közművesítettség miatt + 20 % – túlzott kínálati ár korrekció – 20 %	46,90 M Ft	69.896,- Ft / m ² 83.875,- Ft/m ² 67.100,- Ft/m²
b./ Balatonszemes, főút és Balaton között 900 m ² , részlegesen közművesített korrekciók: – közművesítettség miatt + 10 % – nagyobb terület miatt + 10 % – túlzott kínálati ár korrekció – 20 %	59,90 MFt	66.555,- Ft/m ² 73.210,- Ft/m ² 80.532,- Ft/m ² 64.425,- Ft/m²
c./ Balatonszárszó, főút és Balaton között 516 m ² , részlegesen közművesített korrekciók: – közművesítettség miatt + 10 % – túlzott kínálati ár korrekció – 20 %	35 MFt	67.829,- Ft/m ² 74.612,- Ft/m ² 59.690,- Ft/m²
fajlagos ár		63.738,- Ft/m²

a 397/20 hrsz.-ú terület 625/2148 tulajdoni hányadának – ami 625 m² -t jelent
– forgalmi értéke:

$$63.738,- \text{ Ft/m}^2 \times 625 \text{ m}^2 = 39.836.250,- \text{ Ft} = \sim 39.850.000,- \text{ Ft}$$

5. Értékmeghatározás:

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

102.000.000,- Ft

azaz Egyszázkettőmillió Forintban határozzuk meg.

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

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

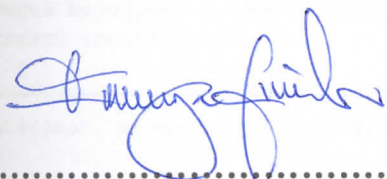
A tárgyi ingatlan üzleti vagyon, forgalomképes.

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

melléklet:

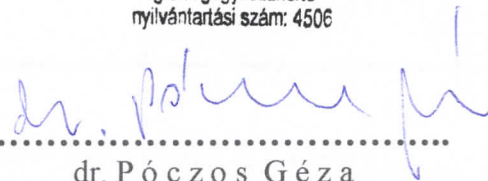
- tulajdoni lap másolat + TM.
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészlet
- alaprajzok
- fotók – 44 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.



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

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



dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506



Somogy Vármegyei Kormányhivatal

Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56206/2023

2023.11.08

BALATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

Belterület 397/20 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/				
Kivett áruháza, udvar	0	2148	0.00	

2. bejegyző határozat: 112301/2/2022.08.16

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 397/21 HRSZ-t illető Átjárási és úthasználati szolgalmi jog
12 m2 terület nagyságra.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 112301/2/2022.08.16

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

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

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

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

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

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

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 46540/2007.11.09

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 30756/2013.01.11

Vezetékjog

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

jogosult:

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

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56206/2023

2023.11.08

BALATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

Belterület **397/20 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

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

Vezetékjog

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

jogosult:

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

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

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

Vezetékjog

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

jogosult:

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

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

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

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

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

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Sütőök Kálmán Inre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56209/2023

2023.11.08

BALATONFÖLDVÁR

Belterület **397/20/A helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

üzletház

238 önkormányzati

Bejegyző határozat: 106089/5/2023.05.15

2. bejegyző határozat: 106089/5/2023.05.15
Önálló építmény

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Somogy Vármegyei Köormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

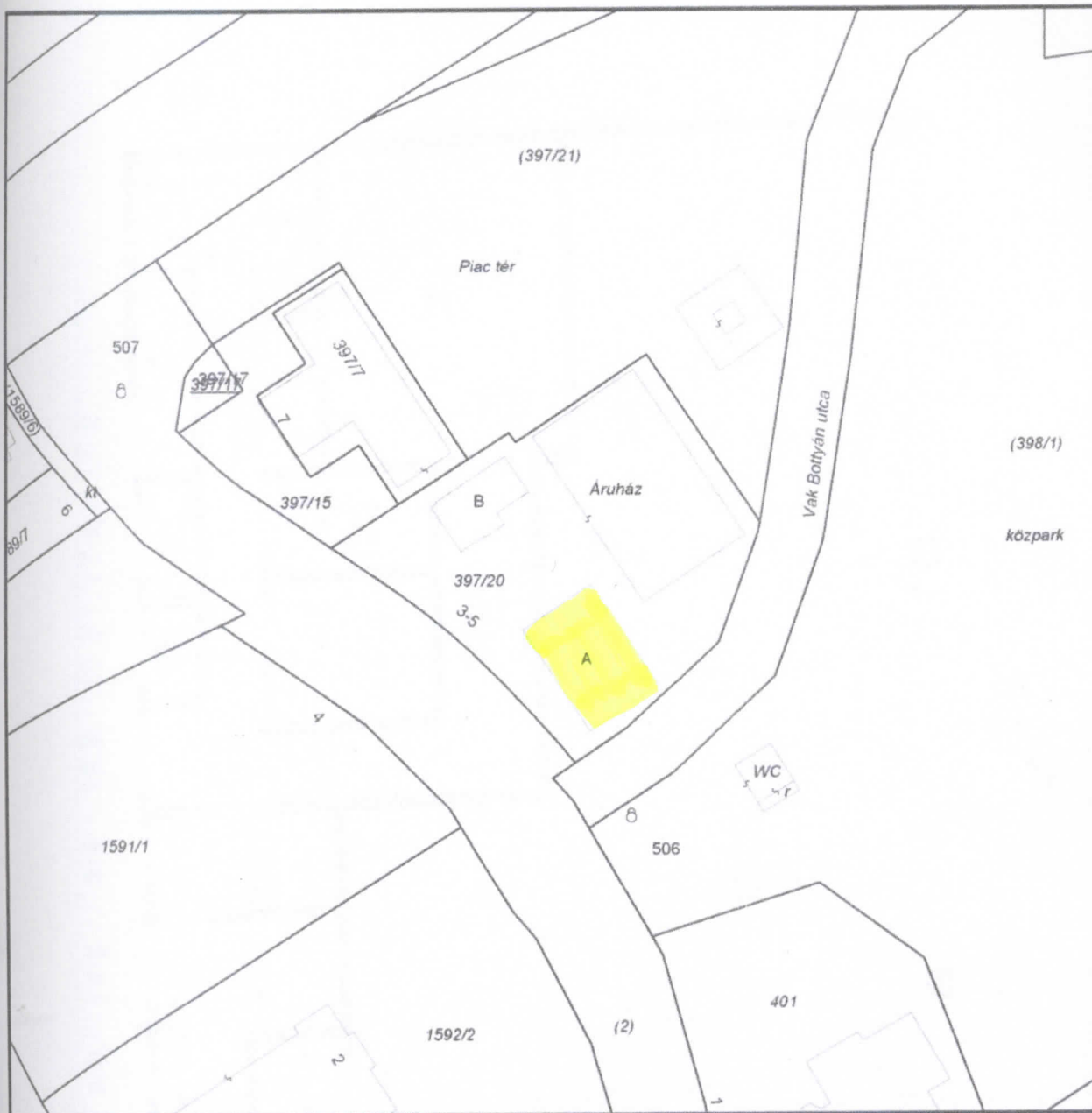
2023.10.09 13:59:41

Helyrajzi szám: BALATONFÖLDVÁR belterület 397/20

Megrendelés szám: 7/1434/2023

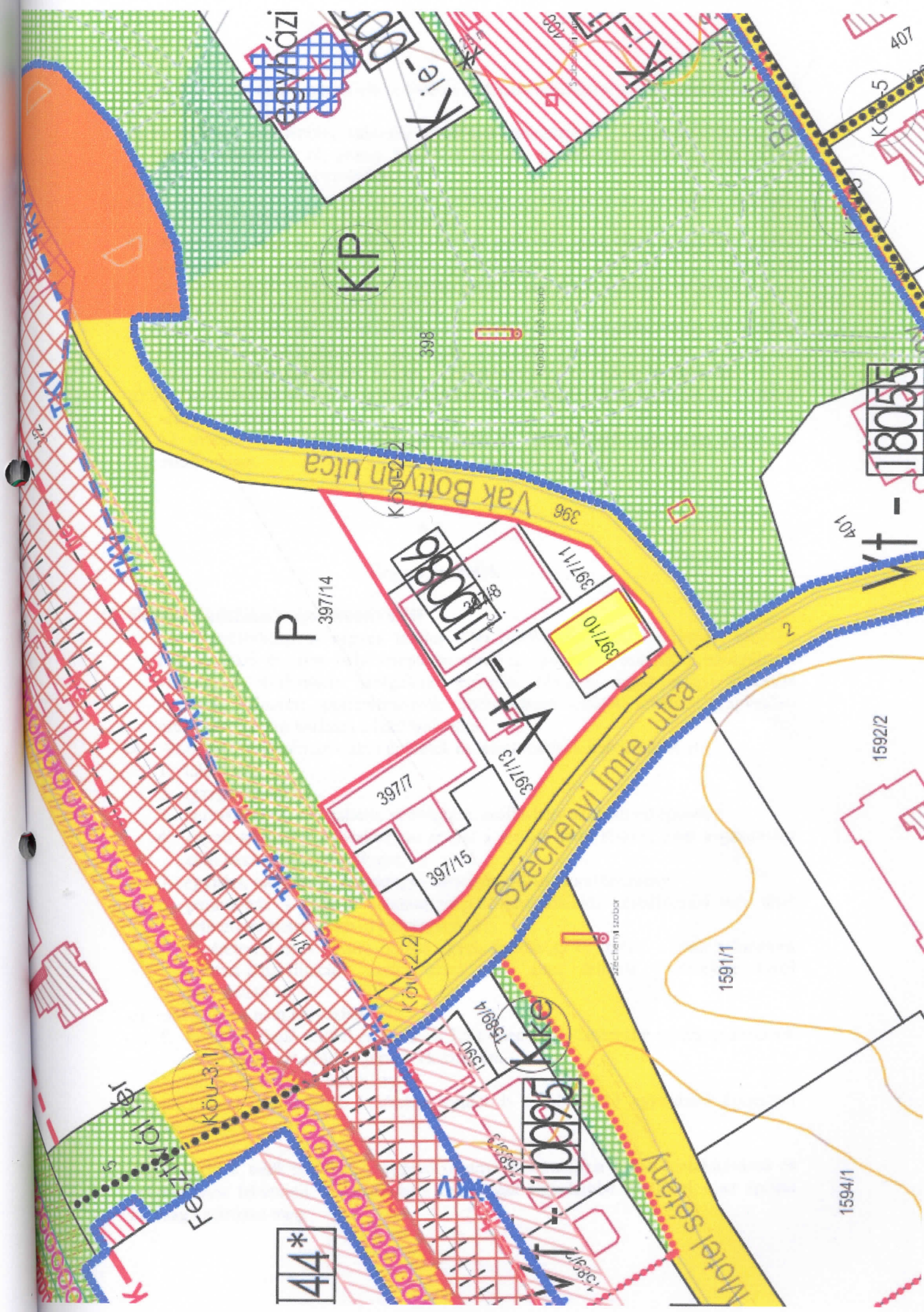
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30374110002023



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

[Signature]



Közü-3.1

Közü-2.2

Közü-5

Közü-6

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

Közü-1

Közü-2

Közü-3

Közü-4

Közü-5

Közü-6

Közü-7

Közü-8

Közü-9

Közü-10

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

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

6.§.

Vegyes övezetek

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt)

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

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

A helyi előírások mellékletén és a szabályozási tervlapokon alkalmazott kódok

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

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

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

Kód	Építési övezet típusa
0	Kialakult építési övezet
1	Nem kialakult építési övezet

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

- (3) ^{81, 82}A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását

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

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

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

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

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

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

(5) ^{84, 85, 86} A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át**.

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

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

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

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

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

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

Keringő Karaoke Bár



Térképadatok ©, 2023. 200 m



Keringő Karaoke Bár

4,1 ★★★★★ (150) · \$S
Bár

Áttekintés

Vélemények

Névjegy



Útvonalterv



Mentés



A közelben

Küldés
telefonra

Megosztás

- ✓ Helyben fogyasztás · ✗ Kifőzde
- ✗ Házhozszállítás

📍 Balatonföldvár, Széchenyi Imre u. 9, 8623

🕒 **Zárva** · Nyitás: K, 18:00

🌐 facebook.com

☎ 06 30 996 7058

📍 VV2H+PH Balatonföldvár

📱 Küldés a saját telefonra

🛡 Cég tulajdonjogának igazolása

[✎ Módosítási javaslat](#)

Népszerű időszakok Hétfő

Hétfőn zárva—válasszon másik napot

Fényképek

SIO-GEO
Földmérési és Terképezési Bt. Társaság
8600 Siófok, Moricz Zsigmond u. 24.
Iroda: 8600 Siófok, Fő u. 45. A / 1 / 3.
Tel.: 30 / 939 - 0358, 84 / 506 - 578
E-mail: siogeo@gmail.com

Balatonföldvár
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/297/2023

Munkaszám: 60/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Méretarány: 1:2000

a 397/20 helyrajzi számú földrészleten lévő épület(ek) önálló ingatlanná alakításáról

Címkoordináták 397/20 hrsz		
Psz.	Y	X
1	560878	168185
2	560912	168197
Címkoordináták 397/20 A hrsz		
Psz.	Y	X
1	560888	168187
Címkoordináták 397/20 B hrsz		
Psz.	Y	X
1	560883	168205



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Aireszlet			Terület ha m²	Ak	Hrsz	Aireszlet			Terület ha m²	Ak	Jegyzet
	jel	műv. aga	Min. o				jel	műv. aga	Min. o			
397/20		kvett arúház 2 üzlet és udvar		0.2148		397/20		kvett arúház és udvar		0.2148		Széchenyi Imre utca 3-5 Okirat szerint
						397/20 A		üzlet		0.0238		Okirat szerint
						397/20 B		üzlet		0.0107		Okirat szerint

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Megjegyzés
1329/2/1999 és 440/8/2009 EH sz.
H A T A R O Z A T alapján

Siófok, 2023. március 16. csütörtök

Készítő

Marton Lajos

Földmérő íg. száma: 10174 / 2020

SIO-GEO

Földmérési és Terképezési Bt.

8600 Siófok, Moricz Zsigmond u. 24.

Iroda: 8600 Siófok, Fő u. 45. A / 1 / 3.

Tel.: 30 / 939 - 0358, 84 / 506 - 578

E-mail: siogeo@gmail.com

Förge Zoltán

Műségeit tanúsító

Íg. rend. min. száma: 2286 / 2016

Kamatmentesítési jog szám: GD-T / 03-01043

Az állami alapadatok tartalmát az állami ingatlan-nyilvántartási
terképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a
keltetéstől számított egy évig hatályos.

Siófok, 2023.

hó nap.

Ph

Záradékolt

ÉRKEZETT

Íg. rend. min. száma

2023 APR 21

8600 Siofok, Mátyás Zsigmond u. 24.
Tél: 30 939 - 0556, 84 / 506 - 578
E-mail: siogeo@ gmail.com

Munkaszám: 155-1/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 397/20 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!

Méretarány: 1:500

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A vázrajz a SIO-GEO Bt. 155/2023 munkaszámú Változási vázrajz átírója által készített.

Használati megosztás előtti állapot				Használati megosztás utáni állapot				Használati jog jogosultja	Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet	Terület	AK	Hrsz	Alrészlet	Terület	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
397/20	3	3	4	397/20/I.	3	3	4	3	4
	4	4	5	397/20/II.	4	5	6	4	5
	5	5	6	397/20/III.	5	6	7	5	6
Összesen:									

A használati megosztás adatainak megnevezése:

Siofok, 2023. október 10. kedd

SIO-GEO Készítette: Márton Lajos
Földmérési és Térképészeti Bt.
8600 Siofok, Mátyás Zsigmond u. 24.
Adatszám: 2023/03-2-14
Cégszám: 14-06-304786

Működési tanúsító: Forgó Zoltán

Ing. rend. min. szám: 2286/2016
Kamara írv. jog. szám: GD-17/03-01043

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

Siofok, 2023. hó nap

P.h. Zárókövető:

Ing. rend. min. szám:

8623 Balatonföldvár, Széchenyi Imre utca 3/A

hrs.: -

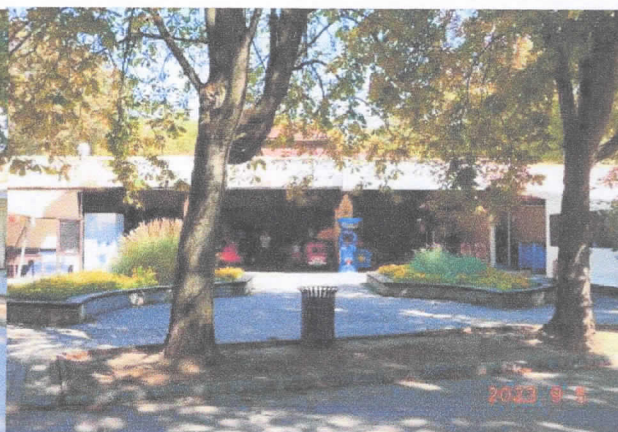
397/20/A

A szemle időpontja: 2023. szeptember 5.

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet - Széchenyi Imre utca



utcakép - környezet - Széchenyi Imre utca



épület és fedett terasz a Széchenyi Imre utca felől



az épület DK-i homlokzata a Vak Bottyán utca felől



utcakép - környezet - Vak Bottyán utca



az épület a Vak Bottyán utca felől

TARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 40302891-2-14

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az épület - nem használt - kijáratai a ÉK-i oldalon

kijárat az irodából a ÉK-i oldalon



az épülethez tartozó terület egy része az É-i oldalon

az épülethez tartozó terület egy része a ÉNy-i oldalon

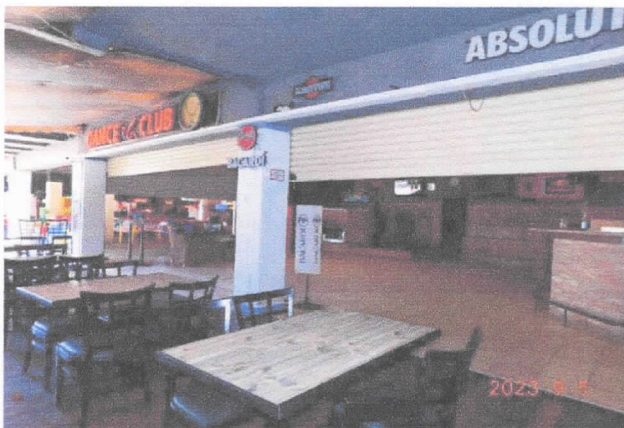


az épület ÉNy-i homlokzata és terasz kapcsolata

fedett terasz - részlet

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10301214

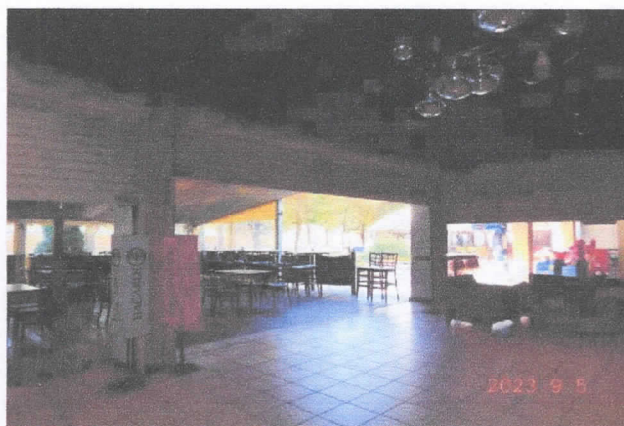
3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



fedett teraszról a kiszolgáló pult felé



fedett terasz a "bejárat" felé



üzlettér - részlet - a pult felől a "bejárat" felé



üzlettér - részlet - a pult felé



üzlettér - részlet - pult felől a "bejárat" felé



üzlettér - részlet - a pult felé

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 4035891-2-14
[Signature]

4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



közlekedő a vendég wc-k előtt - részlet

férfi vendég wc - részlet



női vendég wc - részlet

kiszolgáló pult az üzletterben



raktár - részlet

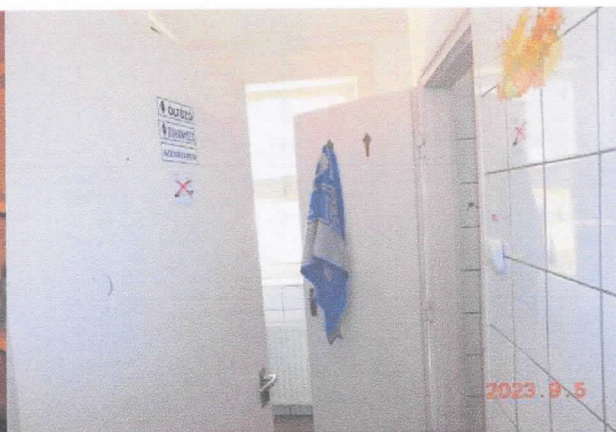
közlekedő - részlet

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszenványi út 14.
Adószám: 10708912-14

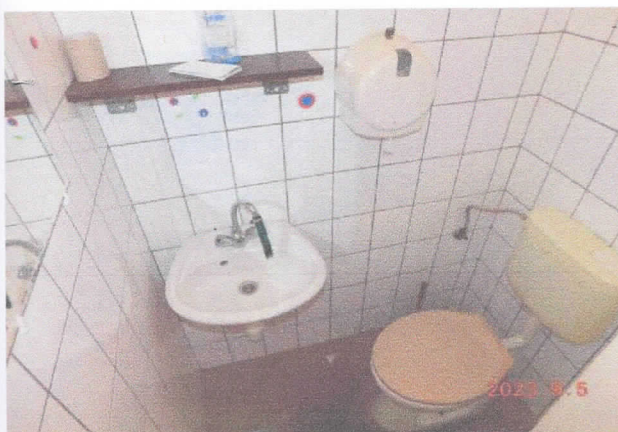
5.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



közlekedő - részlet



öltöző - részlet



személyzeti wc - részlet



zuhanyzó - részlet



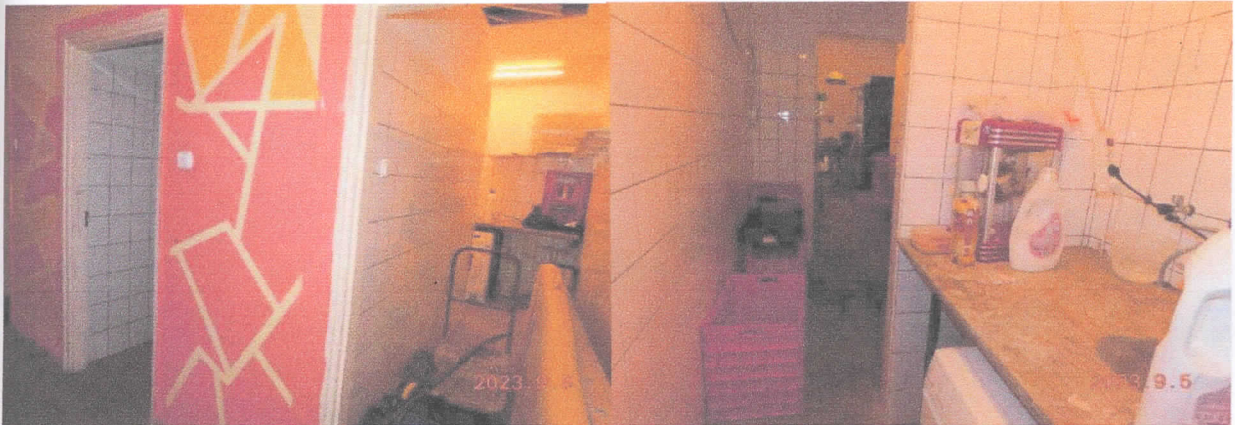
raktár - részlet



raktár - részlet

TARGARÉTA KFT.
 8623 Balatonföldvár,
 Balatonszentgyörgyi út 14.
 Adószám: 05302891-2-14

6.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



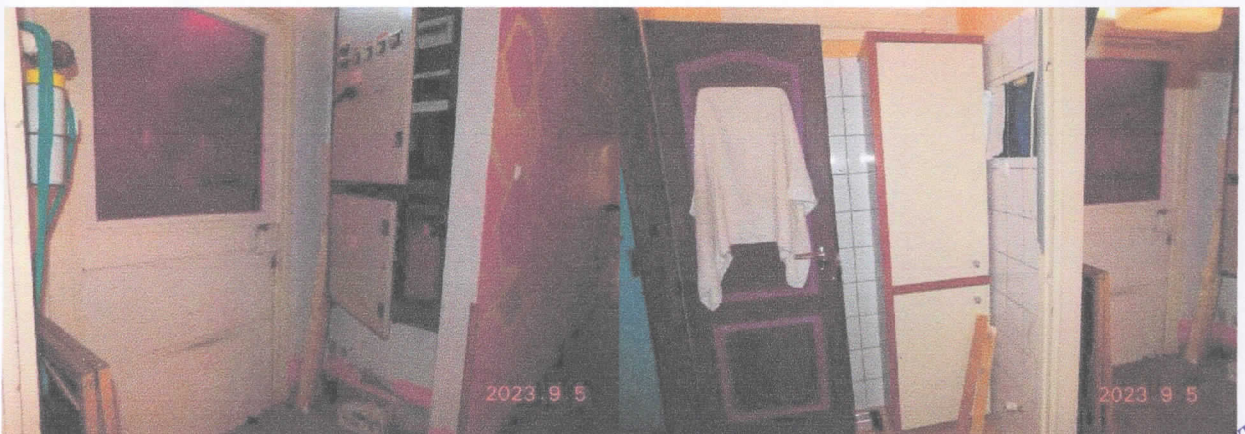
közlekedő a mosogató felé - részlet

mosogató - részlet



mosogató - részlet

raktár - részlet

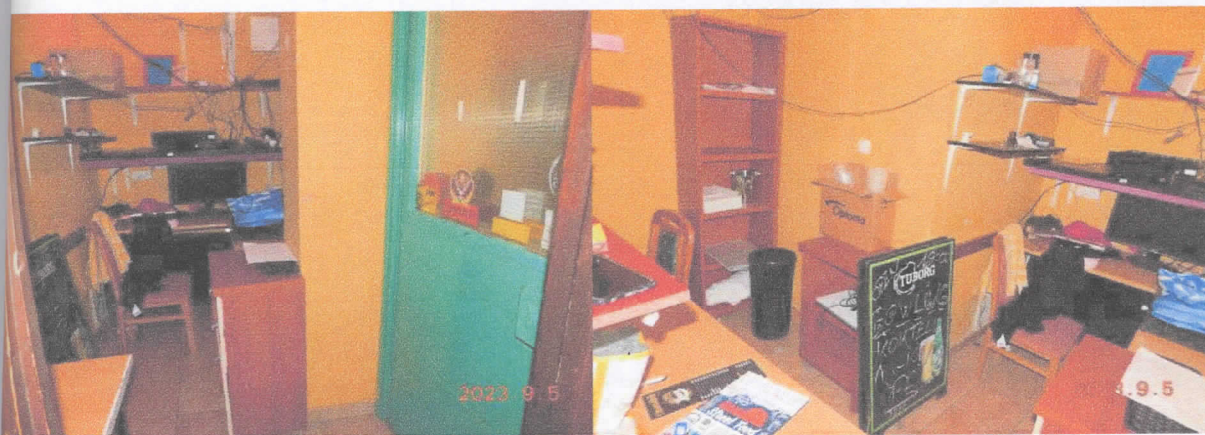


kijárat az ÉK-i oldal felé

raktár - részlet

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgy út 14.
Adószám: 105028912-14

7.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



iroda - részlet

iroda - részlet



villanybojler



gáz- és árammérő



szennyvízcsatorna fedlapja a járdán



vízmérők aknájának fedlapja

MARGARÉTA KFT.
3623 Balatonföldvár,
Balatonszerdahelyi út 14.
Adószám: 10342891-2-14