

IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2.;

865/9 hrsz. alatti volt Rendőrség – „irodaház és udvar” ingatlanról



Készítette: MARGARÉTA Kft.

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

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

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

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: irodaház, udvar – volt rendőrőrs
8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2.
helyrajzi szám: 865/9

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok alapján

A helyszíni szemle időpontja: 2023. november 11.

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, Kőröshegyi út 2.;
865/9 hrsz. alatti irodaház és udvar – volt rendőrőrs

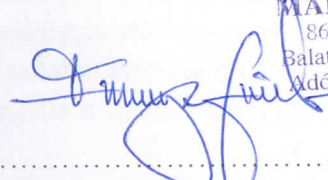
ingatlan piaci forgalmi értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

81.600.000,- Ft

azaz Nyolcvanegymillió-hatszáz ezer Forint

Balatonföldvár, 2023. november 11.

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


.....
Vanya László
értékbecsülő / ingatlan vagyoneértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u.23 I/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 rendelkezésre álló dokumentumok szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adatként 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 05.-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:

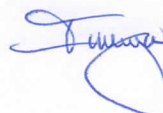
	Balatonföldvár címere:	Régió:	Dél-Dunántúli
		Megye:	Somogy
		Járás:	siófoki
		Népesség (2015.):	2195
		Irányítószám:	8623
		Terület:	15,32 km ²

BALATONFÖLDVÁR,

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

A XVIII. – XIX. században Földvár-pusztá néven jegyezték a térképen, a Széchenyi család birtokainak része volt. Széchenyi Dénes 1872-ben határozta el fürdőtelep létesítését. Az első szálloda 1895-ben épült. Ebben az időben már több mint 40 villa épült meg. Balatonföldvár környezete Spür 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 S. utcában láthatók.

A kikötő a hazai vitorlázás egyik fellelővára, 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 arcúlat a hagyományok tiszteletét sugallja, korszerű építészeti megoldásokkal. 2014-ben nagyszabású út-, járda felújítások, átépítések történtek és ebben az évben újították fel és energiatakarékos működésre építették át a Bajor Gizi Községi Házat. A ház a helyi rendezvények központja. Június közepső hétvégéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben kapott Európa-díjat kapott a virágosításban, a tisztaságban és rendezettségben elért addigi eredményeiért. 1995-ben pedig a Virágos 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**”.



3./ Az ingatlan konkrét adatai:

- a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Kőröshegyi út 2.
- b./ Hrsz.: 865/9 ; A telek nagysága: 584 m²
- c./ Közművek: víz, áram, szennyvízcsatorna, vezetékes gáz
- d./ Értékmegállapítást képező részarány:
1/1 arányban Balatonföldvár Város Önkormányzat tulajdona.
- e./ A tárgyi ingatlan jellege: tulajdoni lap szerint – irodaház és udvar – volt rendőrőrs
- f./ A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:
városon belüli frekventált, központi fekvése, kedvező infrastruktúra, piacképes, többféle hasznosítási lehetőség
- g./ A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:
a közüzemi szolgáltatások biztosítására szolgálmi jogok illetik.
- h./ Telek: 584 m² alapterületű, szabályos négyszög alakú, sík, bekerítetlen, városközponti terület. Környezete rendezett, murvás parkolóhelyek állnak rendelkezésre. Környezetében található a Községi Ház, a központi parkoló egy Tesco Áruházzal és több üzlettel.
- i./ A felépítményről:
A 20. század elején / közepén épült ingatlan őrzi a régi idők hangulatát. A rendőrőrs már nem ebben az épületben működik, A városközpontban álló, összközműves, kerítetlen telken lévő többszintes (kiszélszben pince + földszint + emelet + tetőtér) épület korábban lakóépületet volt, amit utoljára 1996-ban újjátották fel teljesen, majd irodaházzá alakították. Az épület beton sávalapra épült téglafalazatokkal. A földem vasbeton szerkezetű, az összetett nyeregtető fa ácsszerkezetű, cserépfedéssel. A külső nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetek, valamint 2 db (1 ablak és 1 bejárati ajtó) műanyag szerkezetű, a helyiségek burkolatai kerámialap és parketta. A belső nyílászárók fák és részben üvegezettek, a falak festettek, vizesblokkok igény szerint csempézettek. A fűtés gázkazánról működtetett radiátoros központi, egy helyen padlófűtéssel. A melegvizet villanybojlerek biztosítják. Az épületet jelenleg megfelelő-átlagos műszaki állapot jellemzi. Az épület a HÉSZ szerint helyileg védett, egyedi épített érték.
- j./ Az ingatlan terhei:
a 2023.11.08-i tulajdoni lap szerint illeti a Balatonföldvár, 864/5, 864/6, 864/7 és 864/8 hrsz-t terhelő gázvezetési, karbantartási szolgálmi jog adott nagyságú területekre és terheli a 864/5 hrsz-t illető vízvezetési szolgálmi jog 5 m² nagyságú területre.

k./ Az épület szintenkénti helyiségei:

az épület helyiségkönyve:	alapterület	burkolat
földszint – folyosó	11,74 m ²	kerámialap
váró	8,90 m ²	kerámialap
pince	8,70 m ²	kerámialap
wc	0,89 m ²	kerámialap
előtér	0,57 m ²	kerámialap
wc	0,86 m ²	kerámialap
előtér	0,56 m ²	kerámialap
közlekedő	12,17 m ²	kerámialap
teakonyha	2,92 m ²	kerámialap
iroda	15,97 m ²	lam. parketta
teakonyha	12,17 m ²	lam. parketta
iroda	10,27 m ²	lam. parketta
iroda	10,60 m ²	lam. parketta
wc	1,04 m ²	kerámialap
előtér	0,82 m ²	kerámialap
fogda	4,46 m ²	pvc
iroda	10,04 m ²	lam. parketta
raktár	4,19 m ²	pvc
raktár	3,68 m ²	pvc
lépcsőház	1,31 m ²	kerámialap
iroda	11,77 m ²	lam. parketta
földszint összesen:	133,63 m²	
emelet - iroda	9,76 m ²	parketta
lépcsőház	8,67 m ²	betonfesték
wc	1,39 m ²	kerámialap
előtér	0,99 m ²	kerámialap
wc	1,35 m ²	kerámialap
előtér	0,97 m ²	kerámialap
közlekedő	26,11 m ²	kerámialap
raktár	3,00 m ²	kerámialap
iroda	18,18 m ²	parketta
iroda	14,98 m ²	parketta
zuhanyzó	5,49 m ²	kerámialap
öltöző	9,61 m ²	pvc
zuhanyzó	4,39 m ²	kerámialap
öltöző	5,60 m ²	pvc
iroda	10,03 m ²	parketta
iroda	18,09 m ²	parketta
emelet összesen:	138,61 m²	90 %-a = 124,75 m²
tetőtér - szoba	11,29 m ²	parketta
lépcsőház	9,42 m ²	simított beton
padlástér – területével nem számolunk	124,08 m ²	téglaburkolat
tetőtér értékkel figyelembe vett területe	20,71 m²	74 %-a = 15,33 m²

Az épület területe összesen $(133,63 \text{ m}^2 + 124,75 \text{ m}^2 + 15,33 \text{ m}^2) = 273,71 \text{ m}^2$

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 alaptól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alaptól 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 adat (m ² /telek m ²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m ²
a./ Siófok, Fasor sétány 1. 266 m ² ; 346 m ² telek, korszerűsített épület korrekciók: – a kisebb telek miatt + 5 % – jobb műszaki állapot miatt – 10 %	99,- M Ft	372.180,- Ft/m ² 390.789,- Ft/m ² 351.710,- Ft/m²
b./ Siófok, belváros irodaépület 571 m ² , felújított, korszerűsített épület korrekciók: – a jobb műszaki állapot miatt – 10 % – a nagyobb épület alapterület miatt + 10 % – a telek nélküliség miatt + 10 % – elhelyezkedés miatt – 10 %	198,- M Ft	346.760,- Ft/m ² 312.084,- Ft/m ² 343.292,- Ft/m ² 377.621,- Ft/m ² 339.859,- Ft/m²
c./ Balatonboglár, Jankovich-telepi irodaház 570 m ² ; 1099 m ² telek, felújítandó korrekciók: – nagyobb épület alapterület miatt + 10 % – gyengébb műszaki állapota miatt + 25 % – nagyobb telek méret miatt – 10 %	139,- M Ft	243.860,- Ft/m ² 268.246,- Ft/m ² 335.308,- Ft/m ² 301.777,- Ft/m²
fajlagos ár		331.115,- Ft/m ²
kínálati árak miatt – 10 % -al módosított fajlagos ár		298.004,- Ft/m²

forgalmi érték : 298.004,- Ft/m² x 273,71 m² = 81.566.675,- Ft =

=> ~ 81.600.000,- Ft

Tájékoztató jelleggel vélelmezzük a telek értékét is – ingatlanközvetítők tájékoztatása, internetes adatok szerint a beépítetlen, összközműves balatonföldvári lakóövezeti telek árak az ingatlan környezetében 52.000,- -- 98.000,- Ft/m² (75,- E Ft/m²) közöttiek, amit a beépítettség miatt – 20 %-kal redukáltunk.

a telek értéke: 60.000,- Ft/m² x 584 m² =35.040.000,- Ft =>35.000.000,- Ft

5. Értékmeghatározás:

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

81.600.000,- Ft

azaz Nyolcvanegymillió-hatszázezer Forintban határozzuk meg.

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

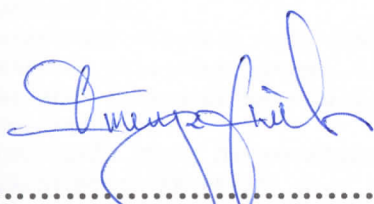
Az érték megállapításnál a helyszíni szemle, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés, valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket, beleértve a földterület helyi forgalmi mérlegelt és viszonyított árát is. Az ingatlan értéke nem tartalmazza az épületben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

A tárgyi ingatlan üzleti vagyon, forgalomképes.

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

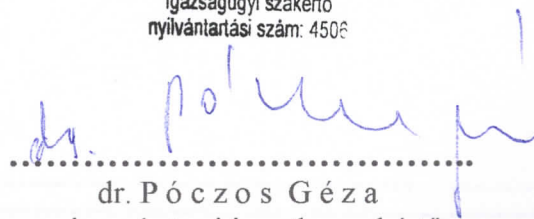
melléklet: - tulajdoni lap másolat + TM.
 - térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
 - térképrészlet
 - alaprajzok
 - fotók – 42 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.



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

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



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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Sófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/56187/2023

2023.11.08

Szektor: 53

BALATONFÖLDVÁR

Belterület **865/9 helyrajzi szám**

8623 BALATONFÖLDVÁR Köröshegyi út 2.

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett irodaház és udvar

0

584

0.00

bejegyző határozat: 31706/1997.01.22

Illetti a BALATONFÖLDVÁR Belterület 864/5 HRSZ-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog

15.m2 nagyságu területre.

bejegyző határozat: 31706/1997.01.22

Illetti a BALATONFÖLDVÁR Belterület 864/6 HRSZ-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog

12.m2 nagyságu területre.

bejegyző határozat: 31706/1997.01.22

Illetti a BALATONFÖLDVÁR Belterület 864/7 HRSZ-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog

17.m2 nagyságu területre.

bejegyző határozat: 31706/1997.01.22

Illetti a BALATONFÖLDVÁR Belterület 864/8 HRSZ-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog

15.m2 nagyságu területre.

bejegyző határozat: 33750/1997.03.03

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 864/5 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgalmi jog

5.m2 nagyságu területére.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40429/1995.10.02

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 39756/1995.09.12

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 40429/1995.10.02

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 47787/1996.12.18

Önálló szöveges bejegyzés a 865/1-865/2-865/3-865/4-865/5-865/6. a 865/7.hrszámú ingatlanok lejegyezve és megosztva:865/9 - 865/10.hrszámú ingatlanokra.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/56187/2023

2023.11.08

BALATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

terület

865/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2008.04.29

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése lakóházzal irodaházra változott.

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

M = 1:2000



Balatonboglár
2022. 12. 08.
Chap



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 ⁸³ kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

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

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.

5. melléklet

JAVASOLT KERESZTSZELVÉNYEK

M=1:100

6. melléklet

JAVASOLT KÉTSÁVOS KÖRFORGALMI CSOMÓPONT

M=1:500

7. melléklet

JAVASOLT KÖTÉLPÁLYÁS FELVONÓ HOSSZ-SZELVÉNYE

¹⁰³8. melléklet

Helyileg védett egyedi épített értékek, Balatonföldvár város örökségi elemeinek jegyzéke

utca	Háksz.	hrs.	értékelem neve	mai rendeltetése:	mai védelem:	javasolt védelem:
Bajcsy-Zsilinszky u. 6.	6.	383	villa		h	H
Bajcsy-Zsilinszky u. 8/A	8/A	381	villa		h	H
Bajcsy-Zsilinszky u. 11.	11.	362	villa	postás üdülő	h	H
Bajcsy-Zsilinszky u. 17.	17.	354	villa		h	H
Bethlen Gábor u. 2.	2.	336	villa		h	H
Bethlen Gábor u. 32.	32.	258	villa		h	H
Budapesti út 4.	4.	447	---		h	H
Budapesti út 6.	6.	446	villa		h	H
Budapesti út 8.	8.	445	villa		h	H
Budapesti út 14.	14.	442/2	villa		h	H
Budapesti út 20.	20.	435	---		h	-
Budapesti út 21.	21.	856/1	---		h	-
Budapesti út 55.	55.	669	villa		-	H
Budapesti út 61-63.	61-63.	652	villa		h	H
Hunyadi u. 8.	8.	310	villa		h	H
József Attila u. 3.	3.	1734	villa		h	H
József Attila u. 6.	6.	1719	villa		h	H
József Attila u. 8.	8.	1718	villa		-	H
József Attila u. 10.	10.	1717	villa	alkotóház	h	H
József Attila u. 13.	13.	1661/1	villa		h	H
József Attila u. 15.	15.	1662	villa		h	H
József Attila u. 17.	17.	1663	villa		h	H
József Attila u. 19.	19.	1664	villa		h	H
József Attila u. 25.	25.	1654	villa		h	H
Kőröshegyi út 2.	2.	865/9	v. panzió	rendőrség	h	H
Kőröshegyi út 14.	14.	898/1-2	lakóház		h	H

¹⁰³ 8. sz. mellékletet a 19/2013.(XII.17.) önk. r. 18.§. (6) bekezdése iktatta be - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

Kőröshegyi út 2



Térképadatok © , 2023. 500 m



Kőröshegyi út 2



Útvonalterv



Mentés



A közelben

Küldés
telefonra

Megosztás



Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2, 8623

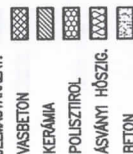
RVXH+GV Balatonföldvár

Fényképek

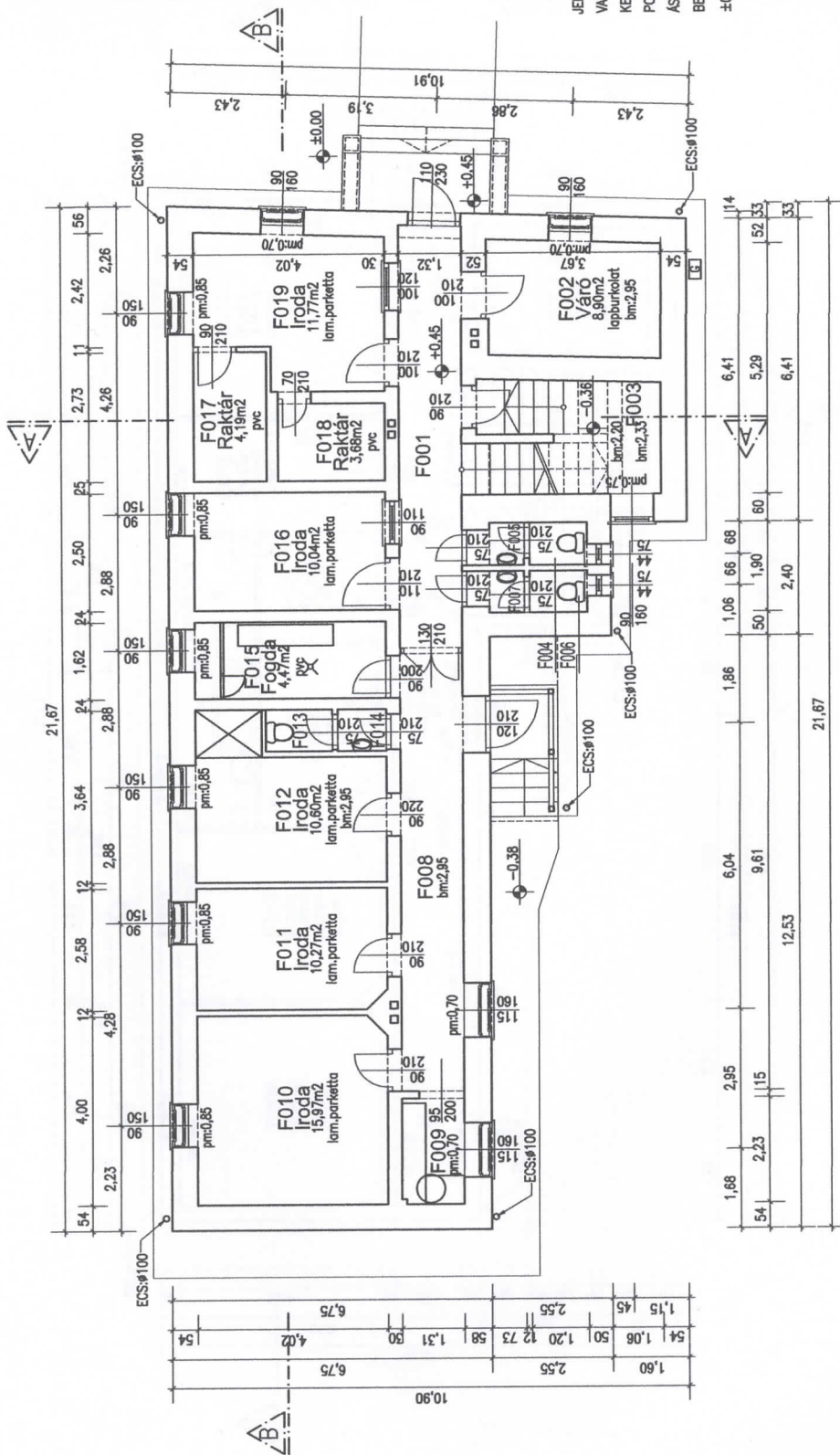
HELYISÉG KIMUTATÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER.
F001	Folyosó	lapburkolat	11,74
F002	Váro	lapburkolat	8,90
F003	Phoe	lapburkolat	8,70
F004	WC	lapburkolat	0,69
F005	Előter	lapburkolat	0,57
F006	WC	lapburkolat	0,85
F007	Előter	lapburkolat	0,55
F008	Káskedő	lapburkolat	12,17
F009	Takonyha	lapburkolat	2,92
F010	Iroda	lam.parketta	15,97
F011	Takonyha	lapburkolat	12,17
F012	Iroda	lam.parketta	10,27
F013	WC	lapburkolat	1,04
F014	Előter	lapburkolat	0,82
F015	Fogda	pvc	4,46
F016	Iroda	lam.parketta	10,04
F017	Raktár	pvc	4,19
F018	Raktár	pvc	3,68
F019	Lépcsőház	lapburkolat	1,31
F020	Iroda	lam.parketta	11,77

JELMAGYARZAT:



±0,00 = föld szint



építészern.hu

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

ÉSK Innovációs Kft.

1071 Budapest, Petőfy u. 39. IV. 28.

Mészáros Zoltán
Árva Péter

Balatonföldvár, Köröshégyi út 2. - Korszerűsítés, akadálymentesítés

Földszinti alrajz

É 01-4545 Németh Iván
T-T 01-11850 Kovács Gábor

G-T 01-15492
V-T 01-44291

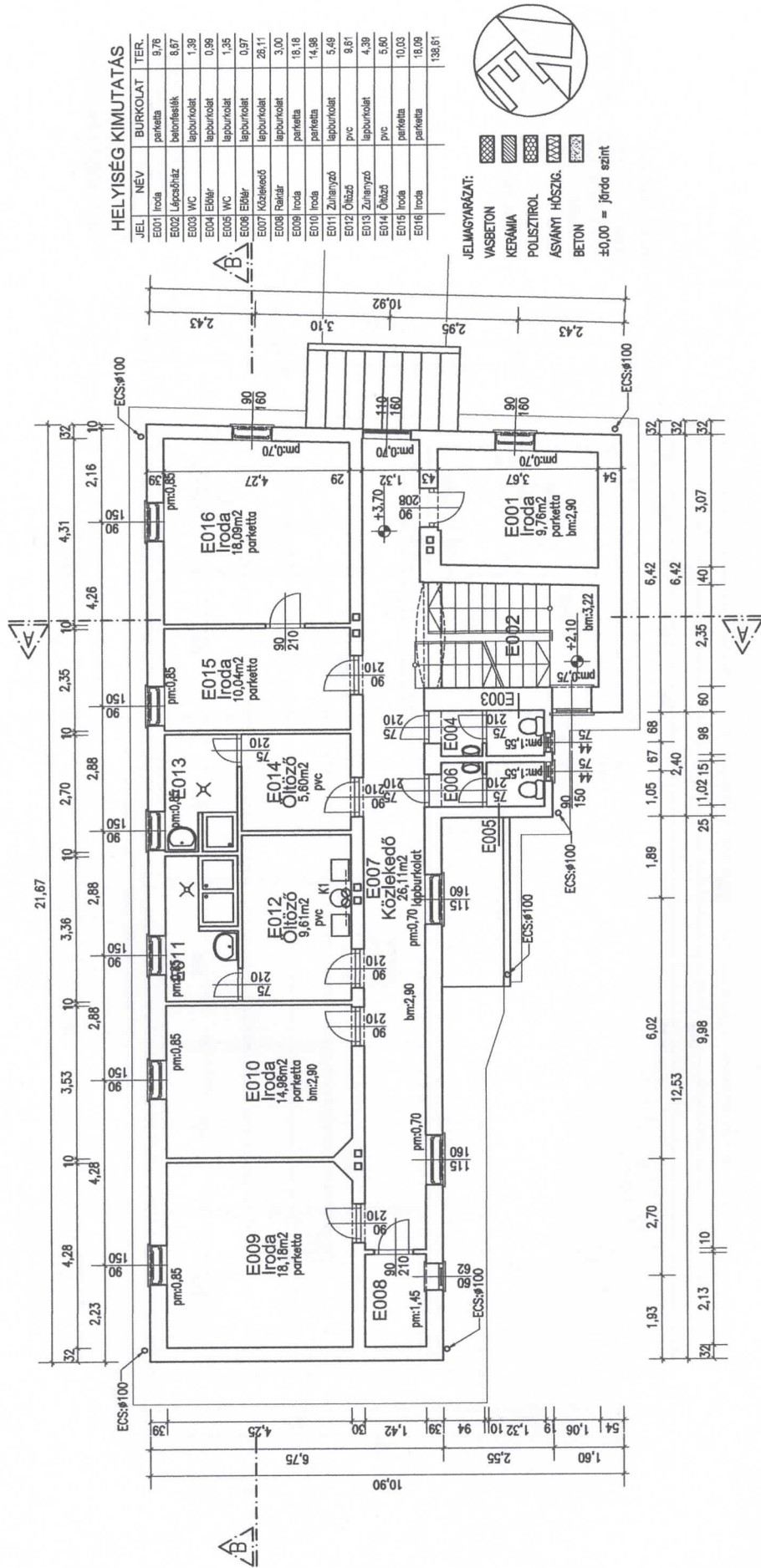
Hrsz.: 865/9
16007

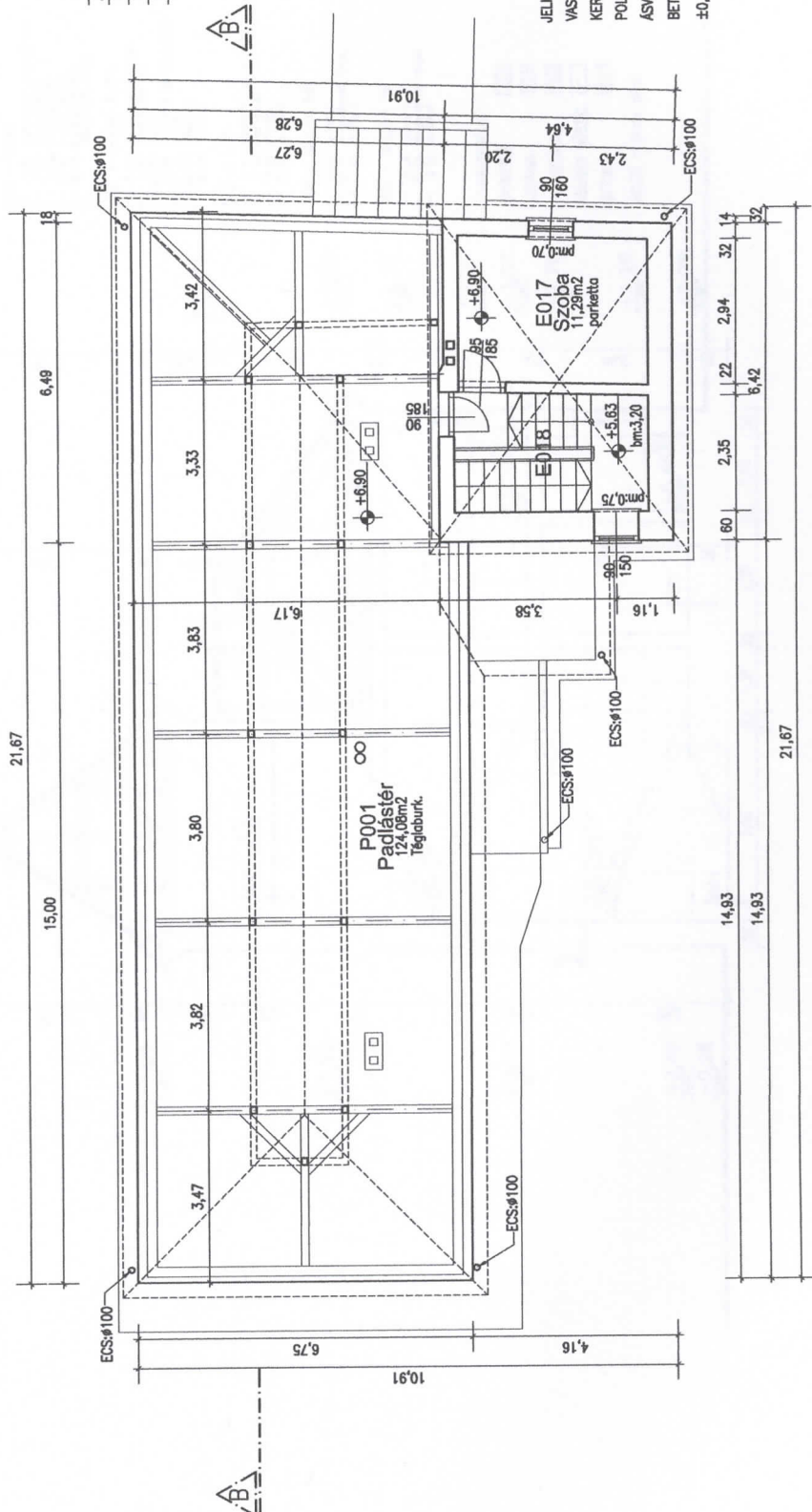
2016.04.15.

FELMÉRÉS

M 1:100

F-01





HELYISÉG KIMUTATÁS

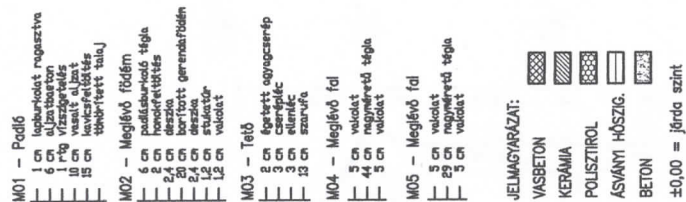
JEL	NEV	BURKOLAT	TER.
E017	Szoba	parketta	11,29
E018	Lépcsőház	betonleveszték	9,42
P001	Padlástér	Tegőlburk.	124,08
			144,79

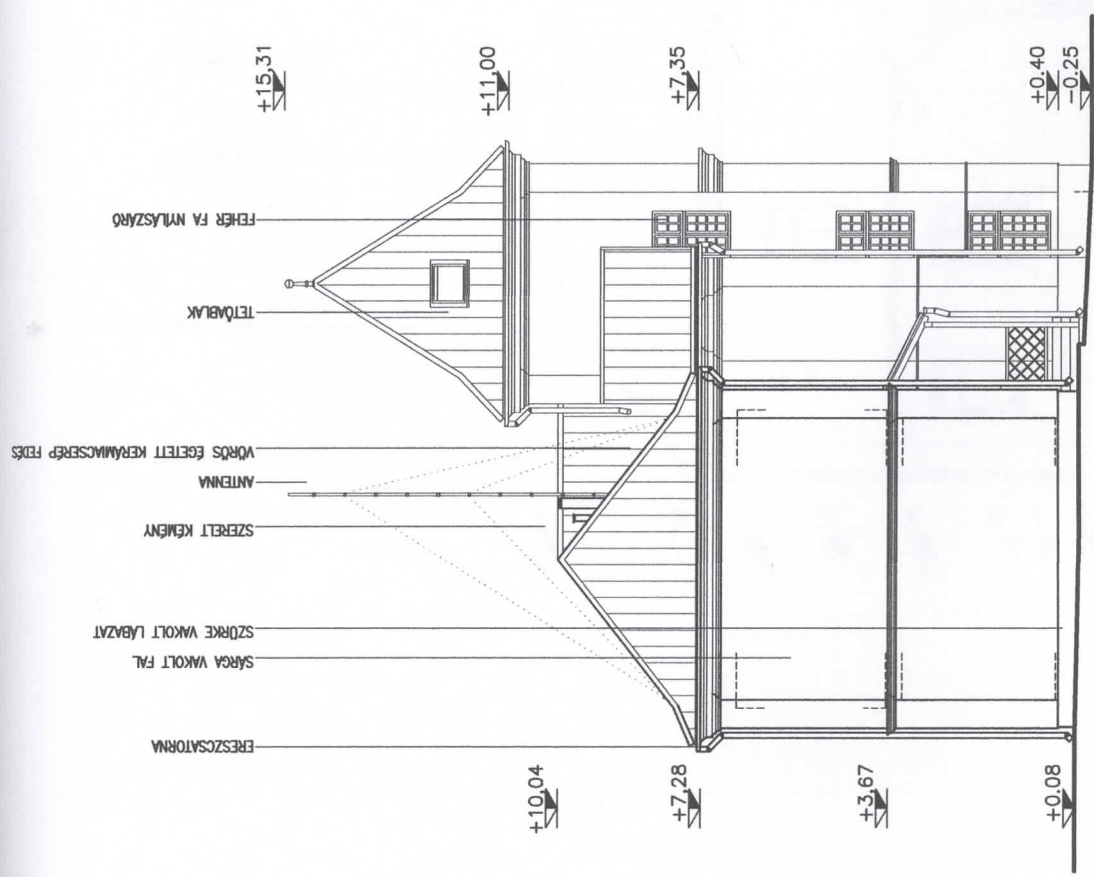


- JELMAGYARAZAT:
- VASBETON
 - KERÁMIA
 - POLISZTIROL
 - ÁSVANYI HŐSZIG.
 - BETON
- ±0,00 = földszint

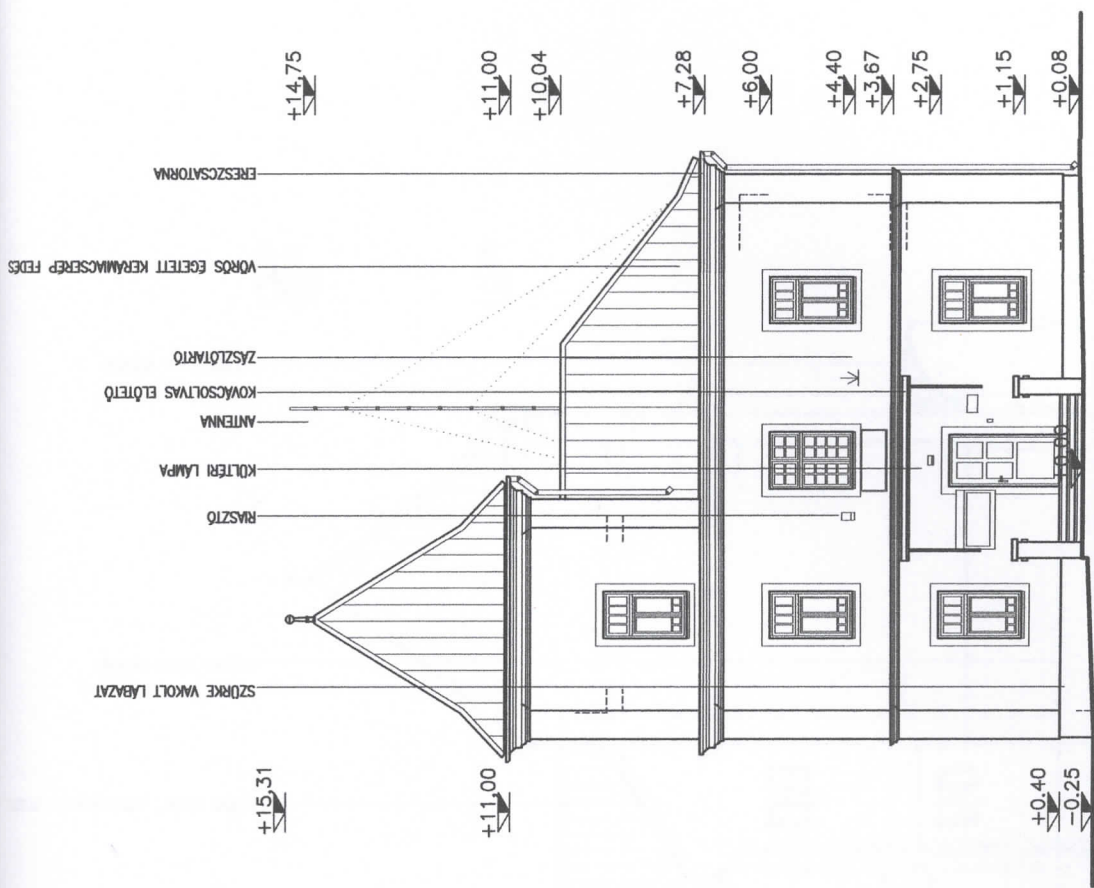
építészem.hu

Balatonföldvár Város Önkormányzata Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.		ÉSK Innovációs Kft. 1071 Budapest, Petőfy u. 39. IV. 28. Mészáros Zoltán Árva Péter		Balatonföldvár, Köröshegyi út 2. - Korszerűsítés, akadálymentesítés	
MEGBÍZÓ		TERVEZŐ		F-03	
M 1:100		FELMÉRÉS		Hrsz.: 865/9	
G-T 01-15492		V-T 01-4429		16007	
2016.04.15.					





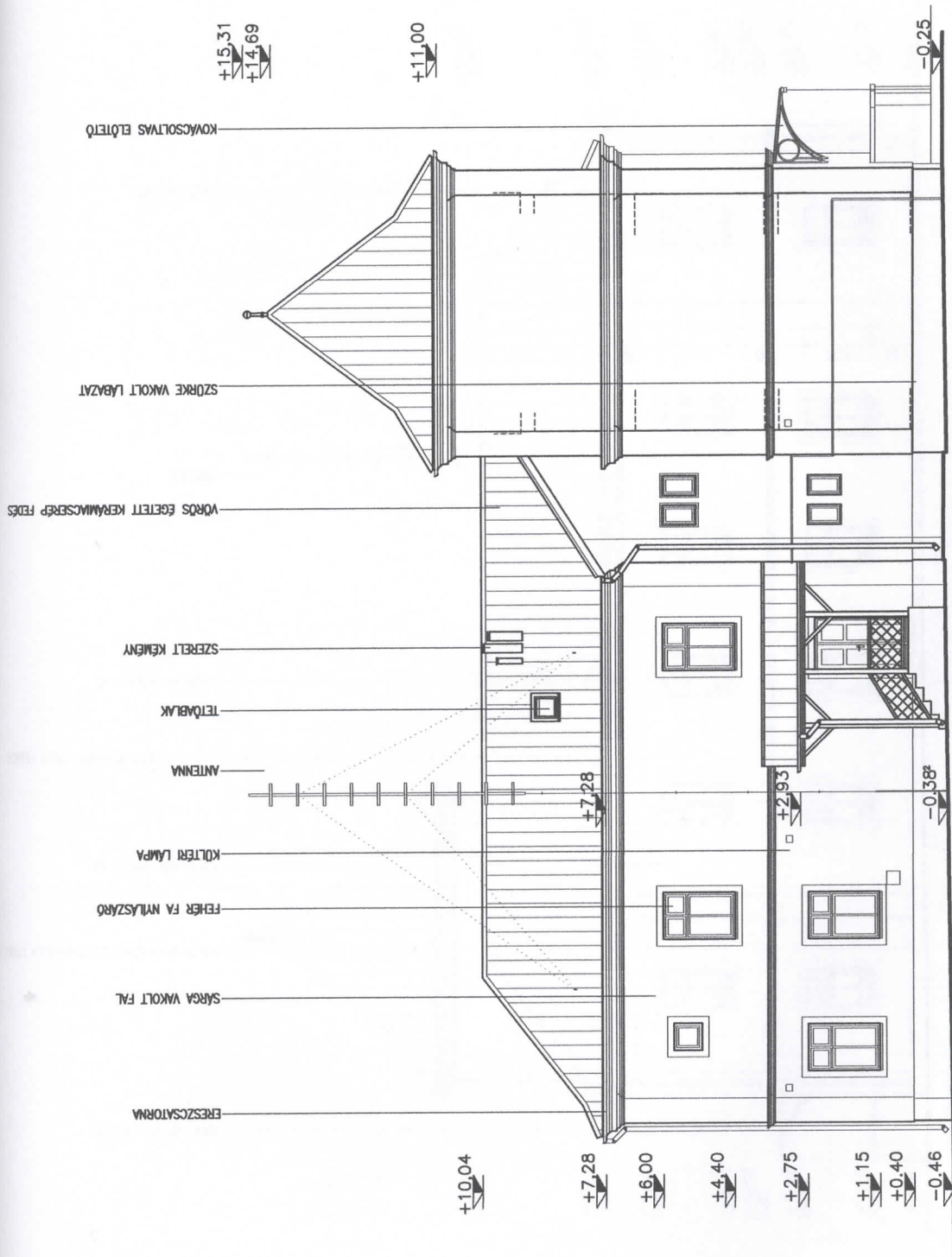
Dél-keleti homlokzat



Észak-nyugati homlokzat

építészem.hu

MEGBÍZÓ	Balatonföldvár Város Önkormányzata		ÉSK Innovációs Kft.		Balatonföldvár, Köröshegyi út 2. - Korszerűsítés, akadálymentesítés		M 1:100	
	Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.		1071 Budapest, Peteryd u. 39. IV. 28.					
			Mészáros Zoltán	É 01-4545	Németh Iván	G-T 01-15492		
			Árva Péter	T-T 01-11850	Kovács Gábor	V-T 01-4429	Hrsz.: 865/9	
						16007	2016.04.15.	
						Homlokzatok		F-07
								FELMÉRÉS



építészem.hu

Balatonföldvár Város
Önkormányzata

Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

ÉSK Innovációs Kft.

1071 Budapest, Peterdy u. 39. IV. 28.

Mészáros Zoltán
Árva Péter

É 01-4545 Németh Iván
T-T 01-11850 Kovács Gábor

G-T 01-15492
V-T 01-4429

Hrsz.: 865/9
16007

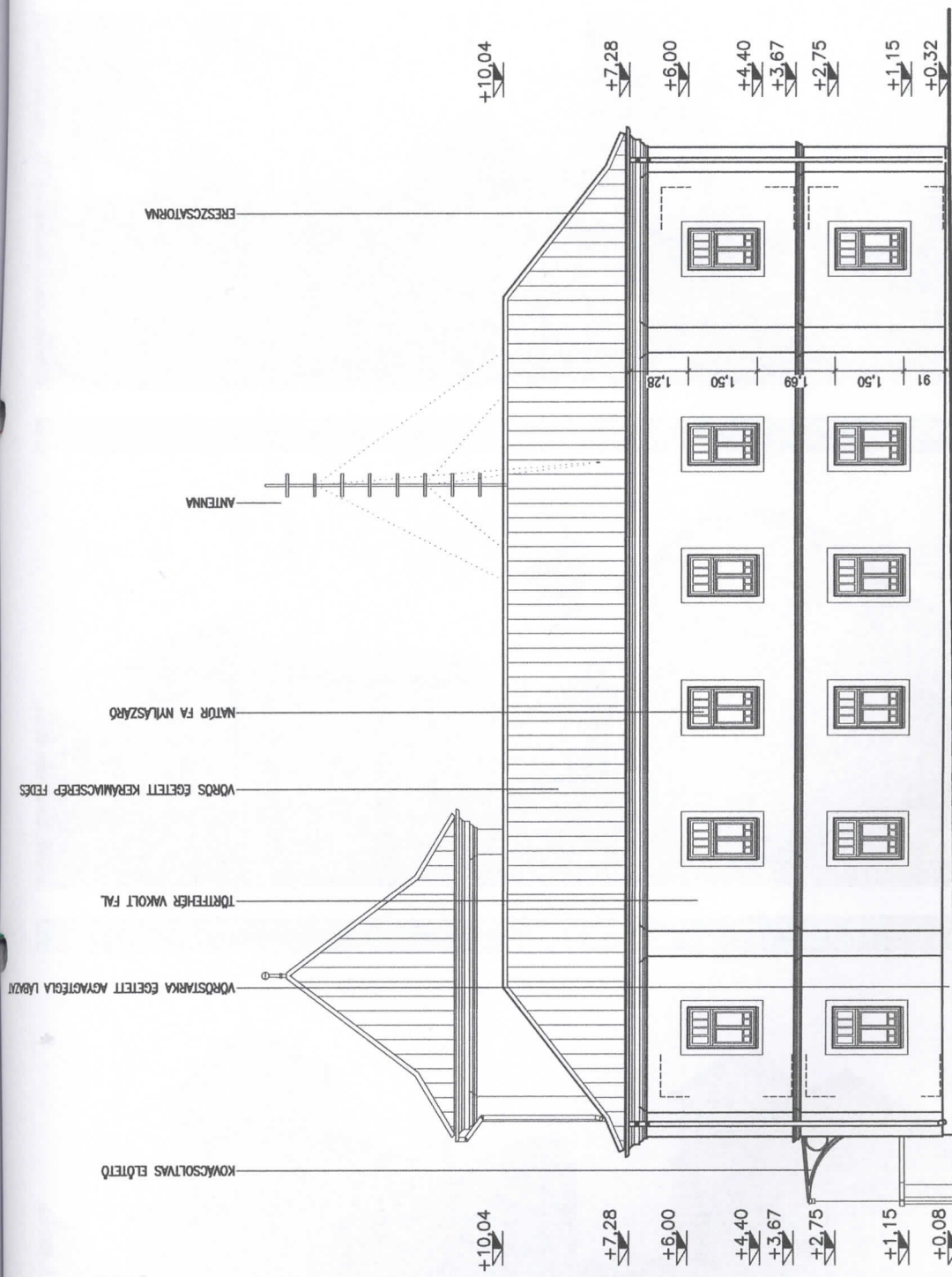
Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2. - Korszerűsítés, akadálymentesítés

Észak-keleti homlokzat

F-08

FELMÉRÉS

M 1:100



építészem.hu

**Balatonföldvár Város
Önkormányzata**

Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

ÉSK Innovációs Kft.

1071 Budapest, Petőfy u. 39. IV. 28.

Mészáros Zoltán
Árva Péter

TERVEZŐ

É 01-4545 Németh Iván
T-T 01-11850 Kovács Gábor

Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2. - Korszerűsítés, akadálymentesítés

Dél-nyugati homlokzat

G-T 01-15492 Hrsz.: 865/9
V-T 01-4429

16007 I 2016.04.15.

M 1:100

F-09

FELMÉRÉS

A szemle időpontja: 2023. szeptember 5.

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet - Kőröshegyi út

utcakép - környezet - Budapesti út



az épület DNy-i homlokzata a Kőröshegyi útról

az épület DK-i homlokzata



az épület É-i homlokzata

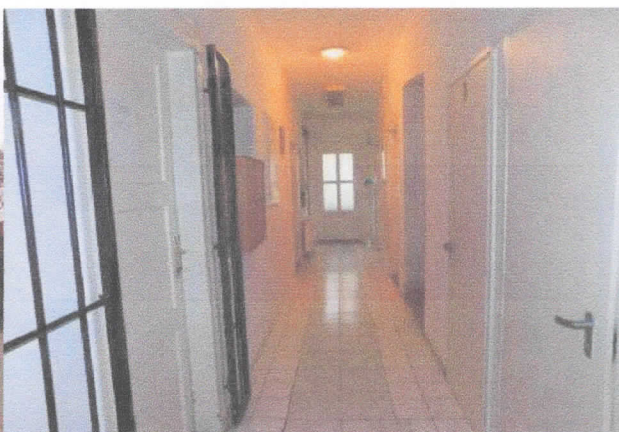
az épület Ny-i homlokzata

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

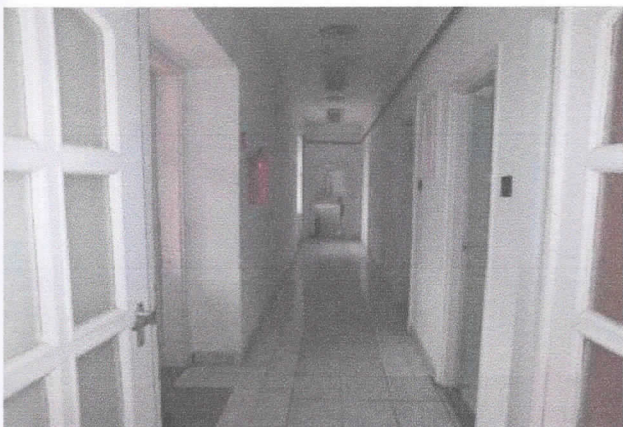
2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az épület bejárata az ÉNy-i homlokzaton



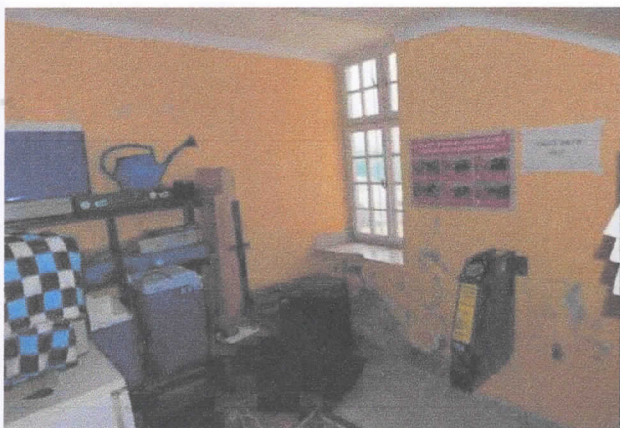
folyosó a bejárat felé - részlet



közlekedő a teakonyha felé - részlet



közlekedő a bejárat felé - részlet



pince - részlet



földszint - iroda - részlet

MARGARETA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10502891-2-14

3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



iroda - részlet



iroda - részlet



iroda - részlet



fogda - részlet



teakonyha - részlet



előtér kézmosóval és külön wc - részlet

LARGARETA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszegi út 14.
Adószám: 703028912-14

4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



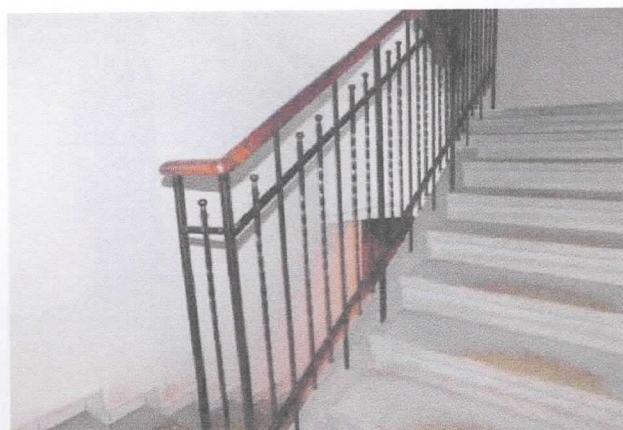
előtér kézmosóval és külön wc - részlet



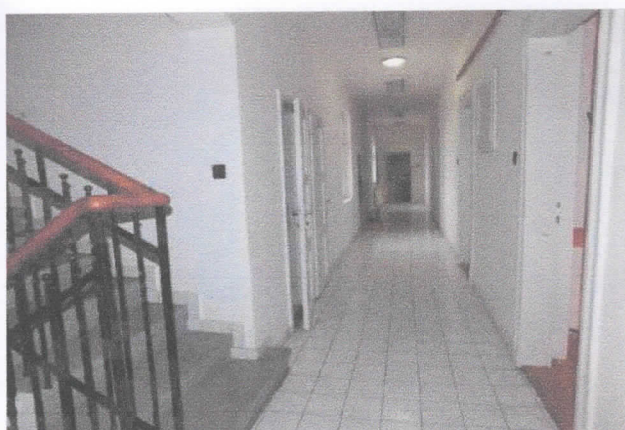
előtér kézmosóval és külön wc - részlet



lépcső az emeletre - részlet



lépcsőtér - részlet



emelet - közlekedő a raktár felé - részlet



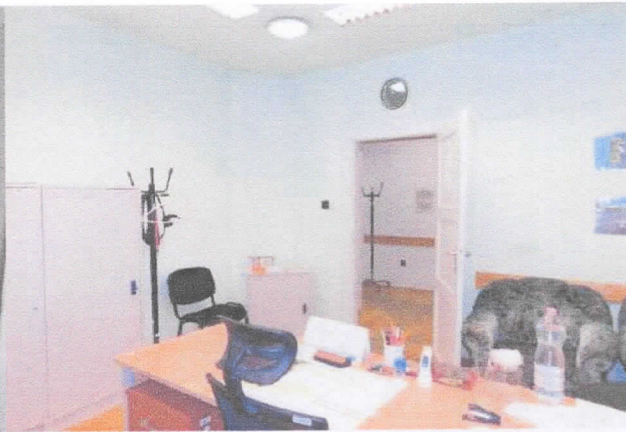
közlekedő a raktártól - részlet

MARGARETA KFT.
8623 Battonyfalva, József Attila út 14.
Balatonszemesi központi iroda
Adószám: 14028912-14

5.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



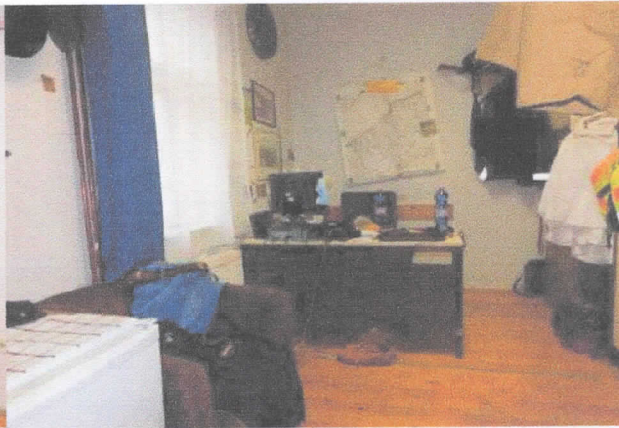
teakonyhaként használt raktár - részlet



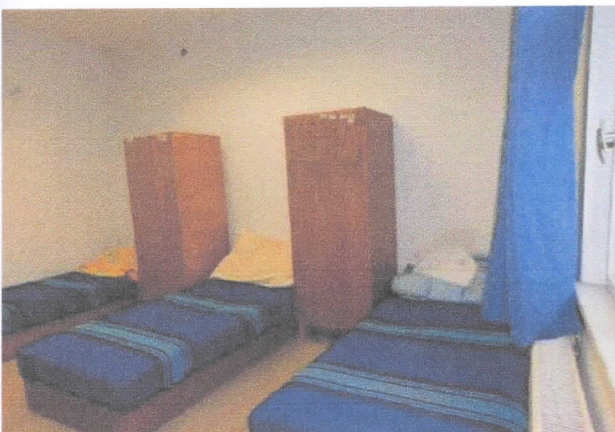
iroda - részlet



roda - részlet



iroda - részlet



iroda = pihenőszoba - részlet



iroda = pihenőszoba - részlet

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszemesi út 14.
Adószám: 10308912-14

6.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



iroda = pihenőszoba - részlet

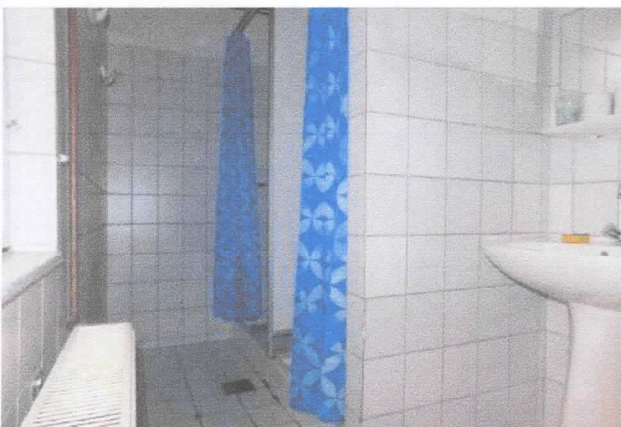
öltöző - részlet



zuhanyzó - részlet



a központi fűtés kazánjai



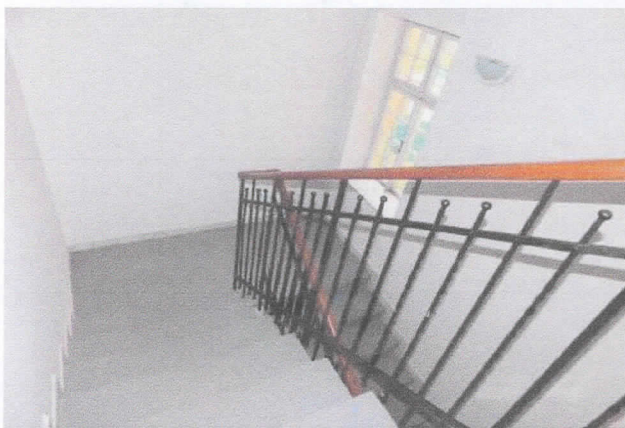
zuhanyzó - részlet



előtér kézmosóval és külön wc - részlet

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatoncentgyörgyi út 14.
Adószám: 10902891-2-14

7.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



lépcsőtér a tetőtérből



tetőtéri szoba - részlet



padlástér - részlet



árammérő, biztosíték táblákkal



téliesített vízmérő



gázmérő

MARGARETA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgy út 14.
Adószám: 10-022891-2-14