



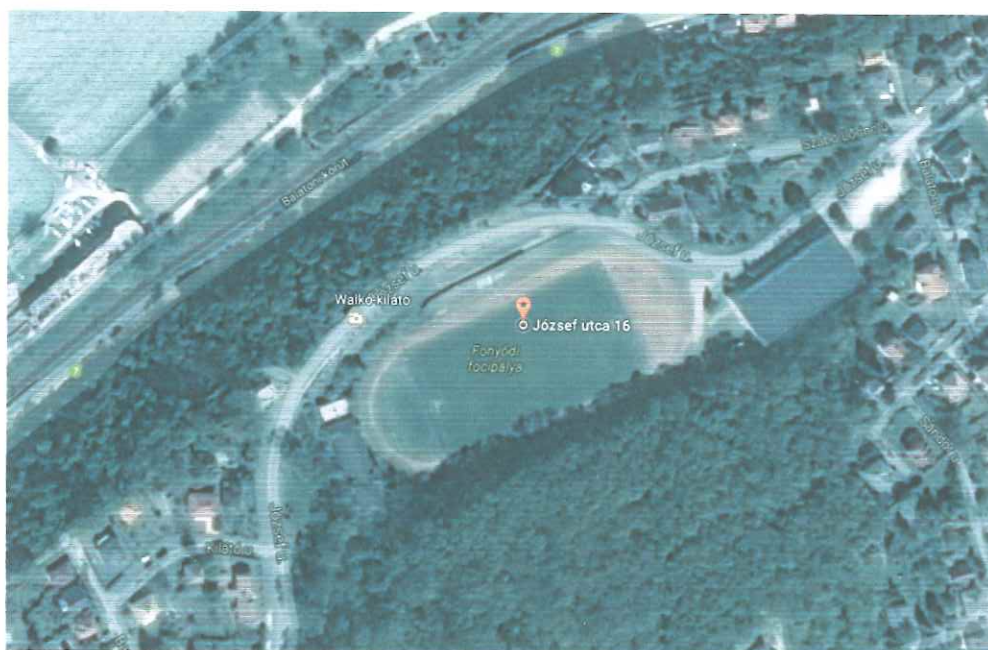
Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310. Szigetszentmiklós, Tököli u. 19/B. Telefon: 06-24-44-34-24

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

FONYÓD
József utca
Hrsz.: 7236/2
ALATTI
Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2017. április 7.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Térkép, műholdkép
- 12-14. Fotók
- 15- Mellékletek
 - Szabályozási térkép
 - Nem hiteles tulajdoni lap
 - Változási vázrajz
 - Határozat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Fonyód Város Önkormányzata (8640. Fonyód, Fő u.19.) megbízást adott cégünk a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310. Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 8640. Fonyód, József utca 7236/2 helyrajzi számú, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

FONYÓD
József utca
Hrsz.: 7236/2
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve

98.513.000,- Ft

Azaz

Kilencvennyolcmillió-ötszáztizenháromezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2017. április 7.



IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónk által kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE-LAND Kft.**

(2310. Szigetszentmiklós, Tököli u.19/B.)

elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

FONYÓD
József utca
Hrsz.: 7236/2

Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan napi forgalmi értékét.

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlanra** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki**.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2017. 03. 14. keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- változási vázrajzát,
- 78/2017.(III.16.) képviselő testület határozatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,

2017-04-07

-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és annak környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az értékelés tárgyát képező ingatlan, Fonyód város központi részéhez közel, a Sipos-hegy É-i részén, a József utcában található. A 7236/2 helyrajzi számú belterületi ingatlan összesen 22093 m² térmértékű, tulajdoni lap szerint „kivett sporttelep” megnevezésű. Jelenleg atlétikai és futballpályák találhatóak rajta, a hozzá tartozóan kialakított nézőtérrel. Környezete hétvégi házas- és lakóingatlanokkal beépített. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák mind aszfaltozottak. A területrészen az összes közmű kiépített. Tömegközlekedés gyalogosan percek alatt elérhető. A városközpont kb. 5 perc sétára van az ingatlantól. A Balaton partja, a kikötő, illetve a vasútállomás 750 méter távolságra, az M7-es autópálya 4,6 km távolságra található az ingatlantól. A terület szomszédságában sportcsarnok, hotel és parkerdő láthatóak.

A telek szabálytalan formájú, jellemzően síkfelületű, körbekerített, füvesített felszínű, parkolóval ellátott. D-i oldalról parkerdő határolja, illetve a telek ezen területe részben erdővel benőtt meredek domboldal, amely használatra alkalmatlan. É-i oldalról a József utca határolja, illetve itt található az a területrész (mellékletben csatolt vázrajz szerint értendő) amelyet átjárási és parkolási szolgálmi jog terhel. Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása „Ksp-1”, 10%-os beépíthetőséggel, amelyet az önkormányzat különleges idegenforgalmi területre fog módosítani a közeljövőben. Az ehhez kapcsolódó határozat a mellékletben található.

Összességében elmondható, hogy az ingatlan frekventált elhelyezkedésű, azonban korlátozottan forgalomképes. Értékcsökkentőként véleményeztem, hogy átjárási és parkolási szolgálmi jog terheli, illetve azt a tényt, hogy a terület egy része meredek, erdővel benőtt domboldal, amely használatra alkalmatlan. Az övezeti besorolás átvezetését követően komolyabb értékváltozás nem várható.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról megoldható
Áramellátás:	közhálózatról megoldható
Gázellátás:	közhálózatról megoldható
Csatorna:	utcában kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2017. 03. 14. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

7236 / 2

Alapterülete:

22093 m²

Megnevezése:

Kivett sporttelep

Bejegyzett tulajdonosa:

Fonyód Város Önkormányzata – jogutódlás
(8640. Fonyód, Fő u. 19.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapján 1.000.000.000,- Ft, azaz egymilliárd Ft erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog van feljegyezve, melynek jogosultja az OTP Bank Nyrt. (1051. Budapest, Nádor u.15.).

*

Terheli a Fonyód belterület 7236/1 HRSZ-t illető átjárási és parkolási szolgálmi jog, 1520 m² területre.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

• -

Értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan 1520 m²-es területrészét átjárási és parkolási szolgálmi jog terheli.
- Az ingatlan egy része meredek domboldal, melyet erdő borít.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzése alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1. Ingatlanok kiválasztása, 2. Fajlagos alapérték meghatározás, 3. Értékmódosító tényezők elemzése, 4. Végző érték számítás)

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \sum mt)$,
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők.

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Fonyód, Domb utca	Beépítetlen terület	2650	19,9 (K)	7 509
Fonyód, központ közeli	Beépítetlen terület	5100	25 (K)	4 902
Fonyód, központ közeli	Beépítetlen terület	2889	17 (K)	5 884
Fonyód, kertváros	Beépítetlen terület	2032	8 (K)	3 937
Fonyód, belterület	Beépítetlen terület	35474	200 (K)	5 638
Átlagos fajlagos alapár				5 574

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Fonyódon a hasonló tulajdonságokkal rendelkező, üres, beépítetlen területek fajlagos ára 5.574,- Ft/m².

Korrekciós tényezők:

Kínálati ár miatt: -5%

Elhelyezkedése miatt: + 5%

Beépíthetősége miatt: -15%

A területet érintő szolgalmi jogok, illetve a területen álló erdő miatt: -5%

$\Sigma = -20\%; \quad 5.574,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,8 = 4.459,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 4.459,- Ft/m²

A vizsgált ingatlan piaci alapú forgalmi értéke:

$22\,093 \text{ m}^2 \times 4.459,- \text{ Ft/m}^2 = 98.512.687,- \text{ Ft}$

Piaci alapú forgalmi érték (kerekített): 98.513.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg az alacsony forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Ennek megfelelően a

FONYÓD
József utca
Hrsz.: 7236/2
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

98.513.000,- Ft

Azaz

Kilencvennyolcmillió-ötszáztizenháromezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.

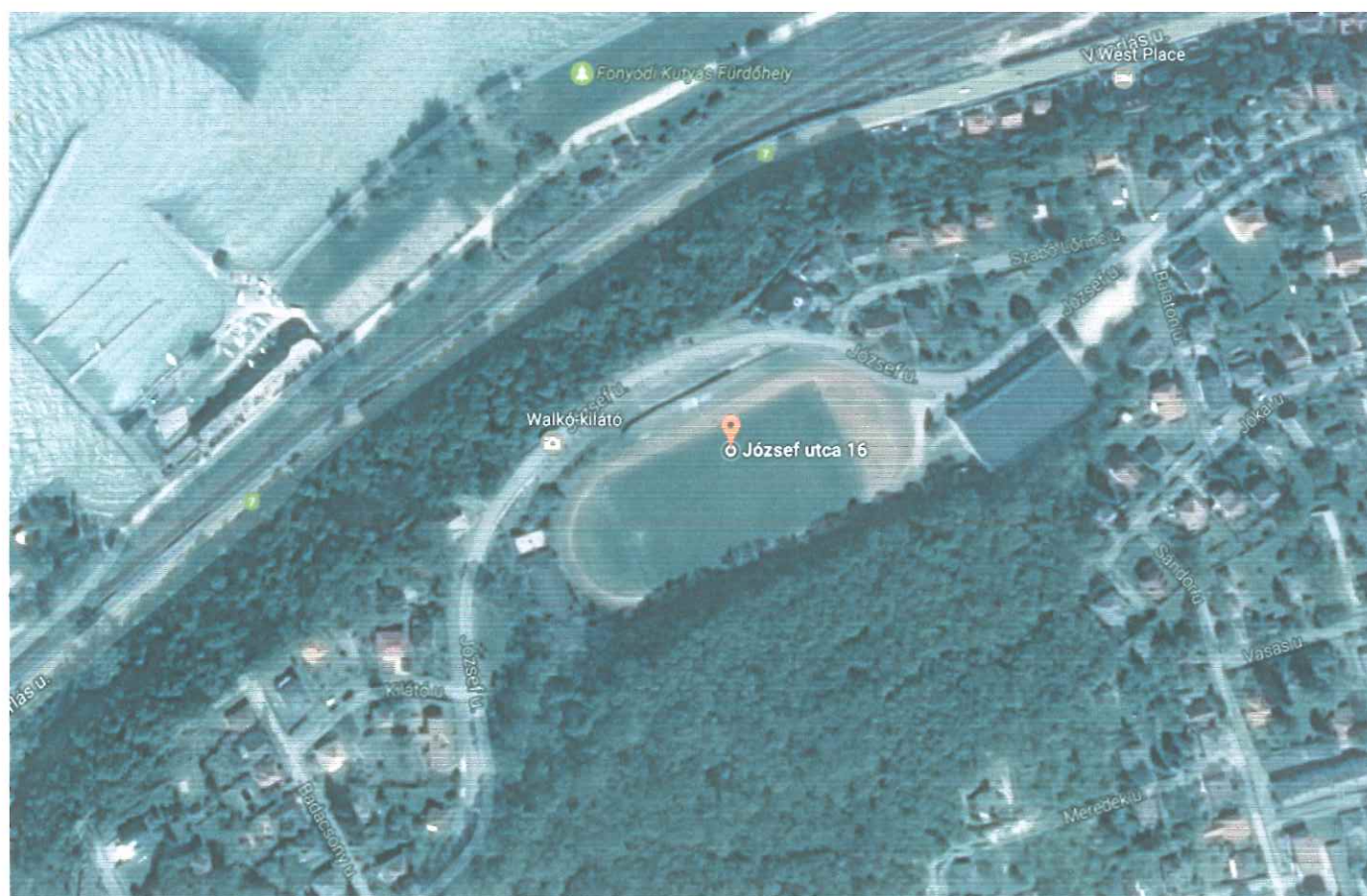


Ifj. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.: 599

vagyoneértékelő

Szigetszentmiklós, 2017. április 7.



Fotók az ingatlanról:

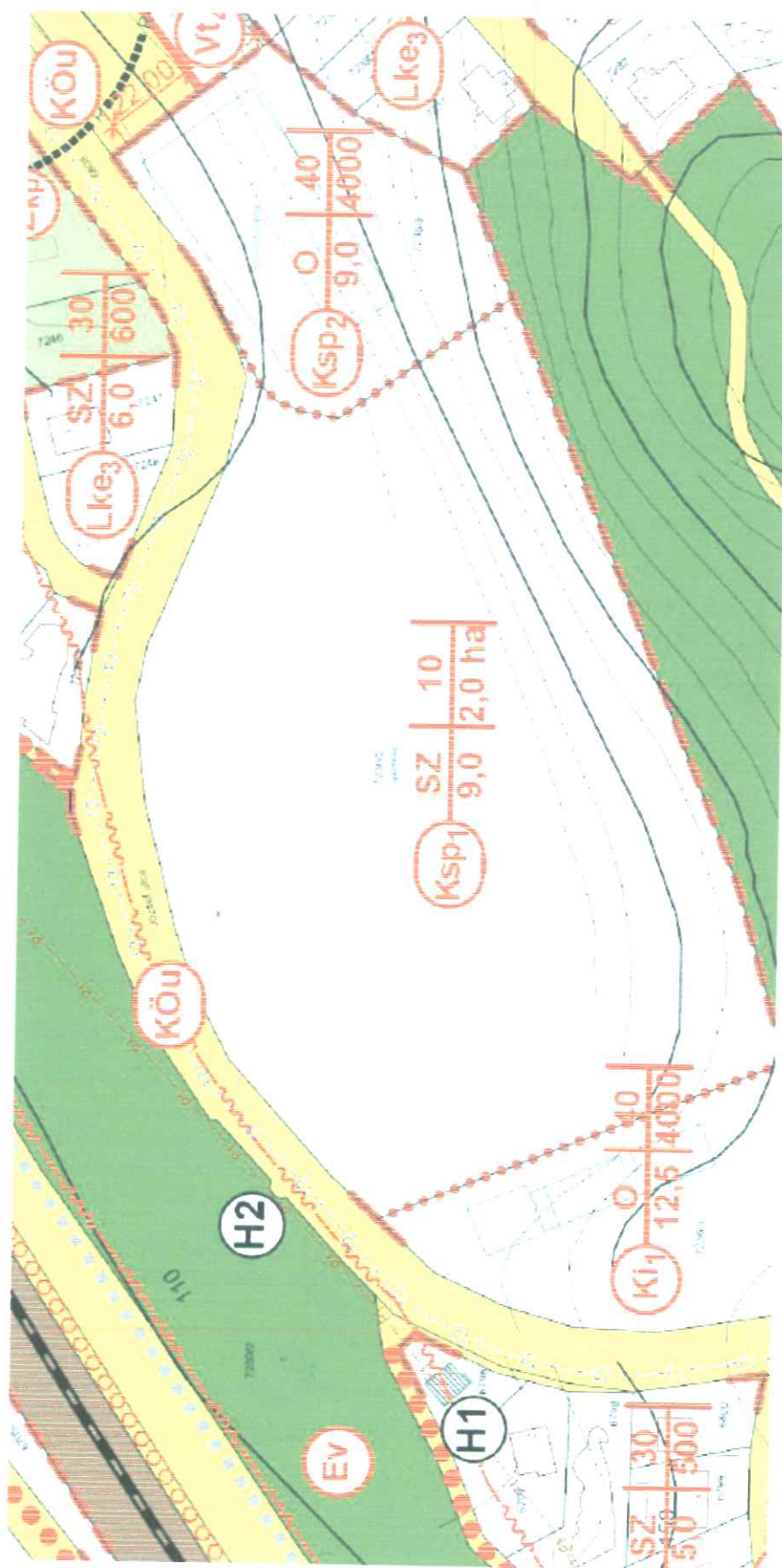




A szolgalmi joggal érintett terület:



Szabályozási térkép:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Fonyódi Járási Hivatal
Balatonboglár 8630 Szabadság u. 15.

Oldal

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/9183/2017

2017.03.14

FONYÓD

Szektor :

Belterület 7236/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alapot ter
Kivett sporttelep	0	2.2093	0.00	

2. bejegyző határozat: 31483/2009/2008.12.31

Terheli a FONYÓD Belterület 7236/1 HRSZ-t illető Átjárási, szolgalmi, és parkolási szolgalmi jog, a szolgalmi joggal érintett terület 12.11 m.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35537/2/2008.06.11

eredeti határozat: 30428/3/1991.05.23

jogcím: jogutódlás 30428/3/1991.05.23

jogállás: tulajdonos

név: FONYÓD VÉROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8640 FONYÓD Fő utca 19:

törzsszám: 15396516

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35537/2/2008.06.11

Önálló szöveges bejegyzés 7236 hrsz megosztva: 7236/1-7236/3 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38020/2008.11.08

Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig.

Képv: OTP Bank Nyrt. Dél-dunántúli Régió Kaposvári Igazg. 7400. Kaposvár, Fő u. 1 8248/4/A/10.hrsz-on is.)

jogosult:

név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KÖZVETKEZÉSI BANK NYRT törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Náder utca 10.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

ai lap

DÖRNYEI Balázs

8630 Balatonboglár, Török Bálint u. 1.

Tel.: 70 / 255 33 26

munkavégző neve

Munkaszám:

2003 / 2008

Fonyód

belterület

Község, város

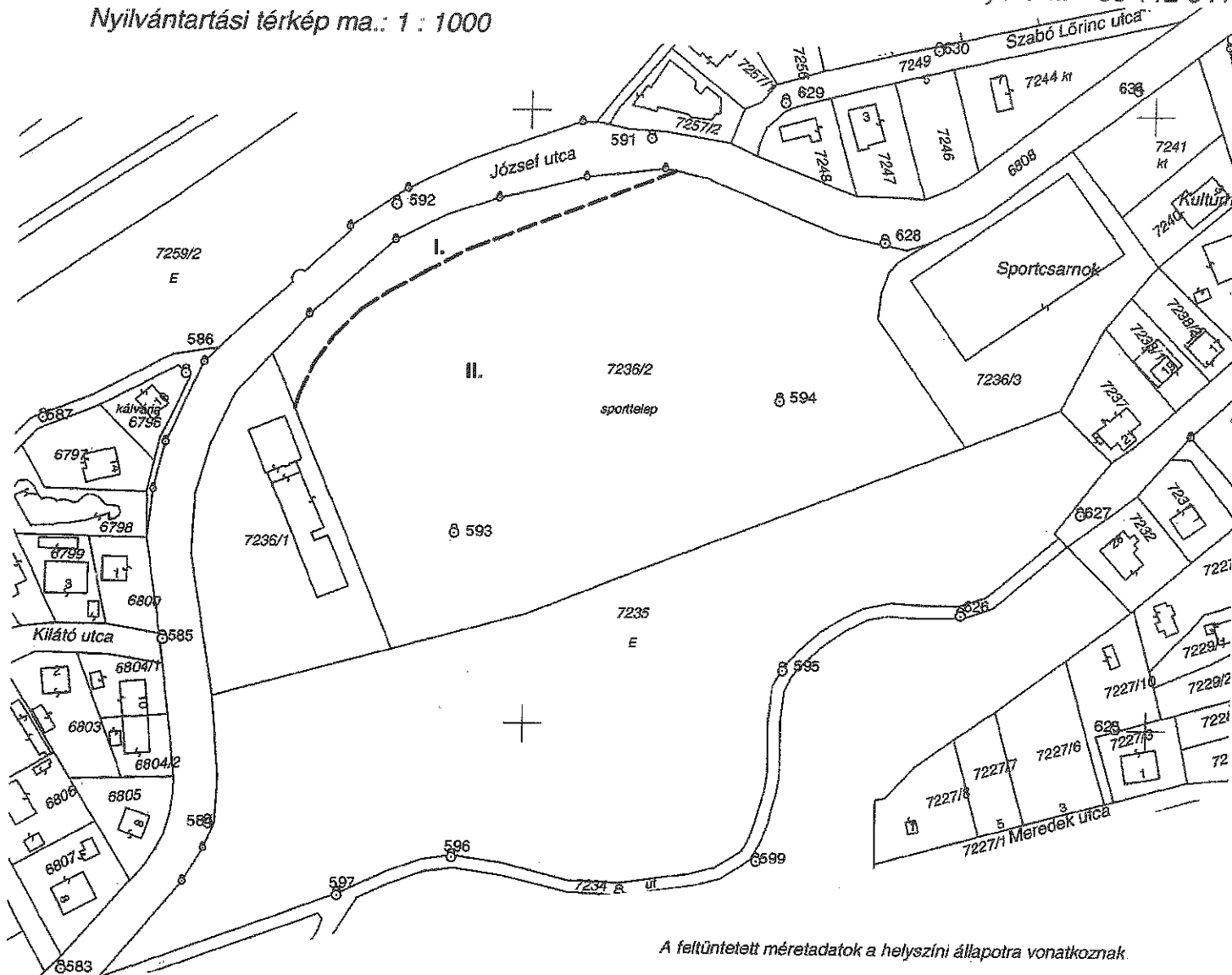
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7236/1 - /2 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó szolgalmi jog bejegyzéshez

Méretarány: 1:2000

Szelvénytípus: 33-112-341

Nyilvántartási térkép ma.: 1 : 1000



A feltüntetett méretdatok a helyszíni állapotra vonatkoznak

Készítette: Balatonboglár, 2008. december

Készítő

Az átjárási és parkolási szolgalmi jog a 7236/2 hrsz-ú földrészlet I. jelű, 1520 m² területű részére a 7236/1 hrsz-ú földrészlet mindenkorai tulajdonosát illeti meg.

A szolgalmi jog ábrázolása akarataknak megfelelően történt:

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F 2 Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

DÖRNYEI BALÁZS

földmérő mérnök

Öf.h.sz.: 63/1999.

8630 Balatonboglár, Török B. u. 1.

Adószám: 75036548-1-34

Az állam alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Balatonboglár, 2008. 12. hó 17. nap

Ing. rend. min. sz.: 1253/1991



FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KIVONAT

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. március 16-án megtartott Képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből

78/2017. (III. 16.) Képviselő-testület határozat

1.a) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Fonyód, József utcában lévő 7236/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előírások módosítását.

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Fonyód, 7236/2 hrsz-ú ingatlan teljes területét különleges terület – idegenforgalmi, turisztikai fejlesztési terület övezetre módosítja.

1.b) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1.a pontban felsorolt településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készítteti el.

1.c) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 128/2010.(VI.24.) számú határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciót változatlan tartalommal hatályban tartja, mivel fenti pontokban felsorolt fejlesztési elképzelések a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak.

1.d) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezésébe az alábbi eseti partnereket nem von be.

A partnerségi egyeztetés szabályait a 182/2014.(XI.27.) számú önkormányzati határozat rögzíti.

2.) Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza az Arker Stúdió Építészeti és Kereskedelmi Kft.-t a Fonyód Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos feladatok ellátására.

Felelős: Hidvégi József

Határidő: értelem szerint

Hidvégi József sk.
polgármester

dr. Széll Attila sk.
jegyző