

Mérnöki iroda

épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés

ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás

Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221

E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net

A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

1044/2020 számú szakértői vélemény

Vagyoni értékű jog értékének megállapítása 8171 Balatonvilágos, Ponty u. 14., 1373 hrsz.

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Megrendelő/Megbízó:

Balatonvilágos Község Önkormányzata (8171 Balatonvilágos, Csók István stny. 38.)

Készítette/Megbízott:

Szipola Andrea

Szipola Andrea
értékbéslő
Ig.szám: 6013/2004

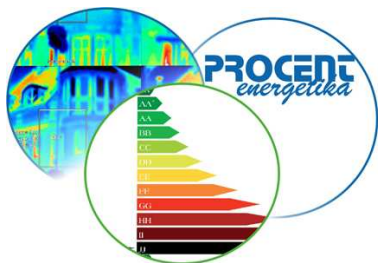
Sió-Procent Kft.
H-8600 Siófok, Széchenyi u. 11.
Adószám: 11480396-2-14
K&H Bank Zrt.
10403923-49535050-54511036

Szabó Csaba

Szabó Csaba
ingatlanforgalmi szakértő 2513/1991
épület energetikai szakértő TÉ/14-50707

Sió-Procent Kft. 8600 Siófok, Széchenyi u. 11.

- Siófok, 2020. december 10. -



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

A szakértői vélemény tárgya:

Az ingatlan helye: 8171 Balatonvilágos, Ponty u. 14.
kizárólag a földterület, felépítmény nélkül

Az ingatlan fekvése: belterület

Helyrajzi szám: 1373

Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása: kivett horgásztanya, kikötő szárazföldi terület

Tulajdonos: Balatonvilágos Község Önkormányzata
Tulajdoni hányada: 1/1

A szakértői vélemény elkészítésének célja: a földterület vagyoni értékű jog értékének (földhasználati díjának) megállapítása a tulajdonos Balatonvilágos Község Önkormányzata és a földhasználó Balatonaligai Horgászegyesület között kötendő megállapodáshoz.

A határozatlan időre szóló vagyoni értékű jog értékét kétféle módszerrel becsültük meg: számítási eljárás a 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény az illetékekről) szerint és a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírt hozamszámításon alapuló értékelés elve szerint. Az előbbit vettük figyelembe, mert ez a számítási módszer a bírósági gyakorlatban jobban elfogadott.

**A megállapított becsült, határozatlan időre
szóló vagyoni értékű jog értéke:**

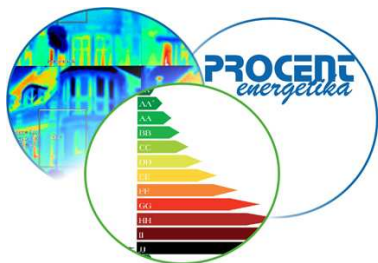
4.394.000,- Ft

azaz

Négymillió-háromszázkilencvennégyezer forint

A megállapított érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik, ÁFÁ-t (27%) tartalmaz.

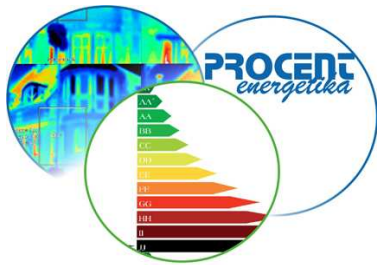
Jelen szakvélemény nyomtatva egy eredeti és egy másolati példányban készült, érvényességi ideje 90 nap.



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

Tartalomjegyzék

1. Megjegyzések, feltételezések, korlátozások	4
2. Az ingatlan ismertetése	5
3. Megbízói adatszolgáltatás	5
4. Az ingatlan adatai.....	5
a. Az ingatlan környezetének leírása	6
b. Az ingatlan leírása	6
c. Az ingatlan és környezetének részletes leírása, elemzése	7
d. Közművek.....	8
e. Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások	8
5. A vagyoni értékű jog értékének, meghatározásának módszerei	9
a. Számítási eljárás a 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény az illetékekről) szerint	9
b. Számítási eljárás a hozamszámításon alapuló értékelés elve szerint	9
6. Az eredmények elemzése.....	12
7. Mellékletek	13



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

1. Megjegyzések, feltételezések, korlátozások

Megbízó: Balatonvilágos Község Önkormányzata
(8171 Balatonvilágos, Csók István stny. 38.)

Megbízott: Sió-Procent Kft. (8600 Siófok, Széchenyi u. 11.)

Az értékelés a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak és a 1990. évi illetéktörvénynek (1990. évi XCIII. törvény az illetékekről) megfelelően készült. Az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Az értékelés szabadpiaci (nyíltpiaci), per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozóan került elkészítésre.

Az ingatlan vagyoni értékű jogának értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra.

A Megbízó az általa szolgáltatott adatok hitelességéért felelősséggel tartozik.

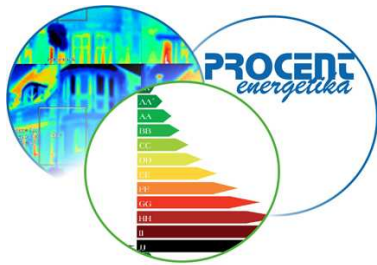
A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így a csak bontással vagy diagnosztikai eszközökkel feltárható rejtett hibákért Megbízott felelősséget nem vállal.

Megbízott nem vállal felelősséget olyan előre nem látható gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek a megállapított értéket befolyásolhatják.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. **Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.**

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A Megbízott rendelkezésére bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.



A szakértői vélemény a 2020.11.30-án történt helyszíni megtekintés, a 2020.12.04-i E-hiteles tulajdoni lap és a 2020.12.04-i E-hiteles térképmásolat alapján készült. A szakértői vélemény elválaszthatatlan részét képezik a mellékletben szereplő tulajdoni lap, a térképmásolat, a helyszíni megtekintéskor készített fényképek, az Egységes Elektronikus Közműnyilvántartásban szereplő, a közművek állapotát mutató térkép és a Balatonvilágos község Helyi Építési Szabályzatának és a rendezési tervének kivonata.

2. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan Balatonvilágos belterületén, közvetlenül a Balaton-parton fekszik. A telek beépített, kettő épület található rajta, amelyek a Balatonaligai Horgászegyesület tulajdonát képezik. A felépítmények jelen szakértői véleménynek nem tárgyai.

A földterület nem egy hagyományos belterületi építési telek, hanem egy kikötő terület, amelynek van szárazföldi és vízi területe is. Beépíthetősége rendkívül korlátozott és szabályozott. Speciális helyzete miatt nehezen és korlátozott tevékenység végzésére adható bérbe. Emiatt a megállapított vagyoni értékű jog értéke is eltér egy átlagos belterületi telek vagyoni értékű jog értékétől.

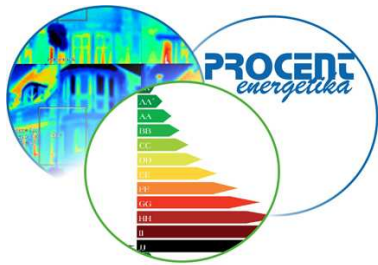
Szűk környezetében üdülő- és lakóépületek, panzió találhatóak.

3. Megbízói adatszolgáltatás

Megbízó lehetővé tette, hogy a helyszíni szemle során bejárjuk az ingatlant és a jelenlegi állapotot fényképfelvételeken rögzítsük.

4. Az ingatlan adatai

Cím:	8171 Balatonvilágos, Ponty u. 14.
Ingatlan jellege:	horgásztanya
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Balatonvilágos Község Önkormányzata 1/1
Helye:	Belterület
Helyrajzi száma:	1373
Megnevezése:	Kivett horgásztanya, kikötő szárazföldi terület
A telek területe:	1352 m ²
A tulajdoni lap széljegy részében szereplő bejegyzések:	-----



A tulajdoni lap III. részében szereplő bejegyzések:

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39000/1991.11.12
Önálló szöveges bejegyzés az 1373.hrsz-ú ingatlan átjegyezve az 1496.sz. tul.lapról. u.sz.: 32959/3/1995.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 110/1999.04.19
Önálló szöveges bejegyzés területváltozás 1433 m²-ről 1152m²-re
felmérési hiba kijavítása jogcímén.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36320/2013.05.27
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
Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatalához.

Övezeti besorolása:	KKi-1 különleges kikötő terület
---------------------	---------------------------------

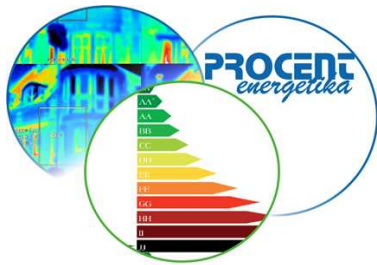
Megjegyzés: A telekterület megállapításánál a tulajdoni lapon szereplő adatot vettük figyelembe.

a. Az ingatlan környezetének leírása

Településen belüli elhelyezkedése:	közvetlenül a Balaton-parton fekszik
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	üdülő- és lakóépületek, panzió
Megközelíthetőség:	gépjárművel: aszfaltos útról, az M7-es autópálya lehajtója kb. 3000m-re, autóbusz megálló kb. 1400m-re, a vasútállomás kb. 1300m-re található
Közlekedési eszközök:	személygépkocsi; autóbusz járat; vonat
Közművesítettség:	áram, víz, szennyvíz és gáz csatlakoztatva
Esztétikai benyomás, környezeti szennyezettség:	az ingatlan beépített környezetben fekszik

b. Az ingatlan leírása

Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok:	a Ponty utcáról közvetlenül elérhető
Telek határai, kerítettség:	az ingatlan egy része kerítéssel bekerített, amelyik nem, az a Balatonnal határos
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok:	majdnem szabályos négyszög alakú telek



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net

A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

Telken található felépítmények és elhelyezkedésük:	a telken kettő darab felépítmény (horgásztanya) található, amelyek a Balatonaligai Horgászegyesület tulajdonában vannak
Ingatlanon jelenleg található fák, felépítmény(ek):	térkövezett és füves terület

c. Az ingatlan és környezetének részletes leírása, elemzése

Balatonvilágos a Balaton déli partjának legkeletibb települése, területén halad át az M7-es autópálya. Budapest felől érkezve az első balatoni község. Központján a 7118-as számú mellékút halad keresztül, amely a 7-es főúttal és a 71-es főúttal is összekapcsolja a települést.

Három megye találkozásánál fekszik, Siófok (Somogy megye) nyugatról, Enying (Fejér megye) délkeletről, Balatonfőkajár (Veszprém megye) pedig északról határolja.

A község Somogy megyében, a Siófoki járásban található.

Balatonvilágos község¹:

- lakónépesség: 1.226 fő,
- lakások száma: 625 db,
- területnagyság: 2.921 ha.

Balatonvilágos megközelíthetősége:

- közúton:
 - o gépjárművel: Budapestről az M7-es autópályán (Balatonvilágos lehajtó), Siófokról a 7-es számú főútvonalról,
 - o autóbusszal: Budapest felől az M7-es autópályán,
- vasúton: Budapest-Nagykanizsa vasúti közlekedési vonalon.

Balatonvilágoson az alábbi oktatási intézmények találhatóak:

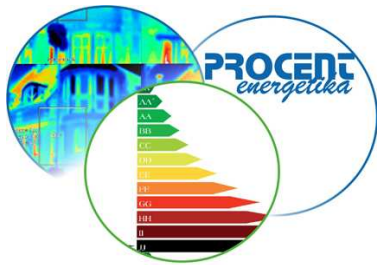
- Balatonvilágosi Mészöly Géza Általános Iskola
- Balatonvilágosi Szivárvány Óvoda

Az ingatlan Balatonvilágos községben közvetlenül a Balaton-parton fekszik. Az ingatlan megközelítése gépjárművel és gyalogosan is a Ponty utcáról lehetséges, aszfaltos útról.

Az autóbussz megálló kb. 1400 m-re, a vasúti megállóhely kb. 1300 m-re található.

Környezetében üdülő- és lakóépületek, panzió hasznosítású ingatlanok találhatóak.

¹ KSH 2020.01.01 adata alapján



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

A majdnem szabályos négyszög alakú telek kerítéssel részben körbekerített.

A telken kettő felépítmény található, mindegyik a Balatonaligai Horgászegyesület tulajdonát képezi, jelen szakértői véleménynek nem tárgyai.

d. Közművek

- áram: csatlakoztatva,
- vezetékes víz: csatlakoztatva,
- gáz: csatlakoztatva,
- szennyvízcsatorna: csatlakoztatva.

A szakértői vélemény mellékletében található, a közművek állapotát bemutató térképek (forrás: Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás online felülete) alapján megállapítható, hogy mindegyik közmű a Ponty utca felől került bevezetésre.

A közművek a Balatonaligai Horgászegyesület nevének vannak a közműszolgáltatóknál nyilvántartva.

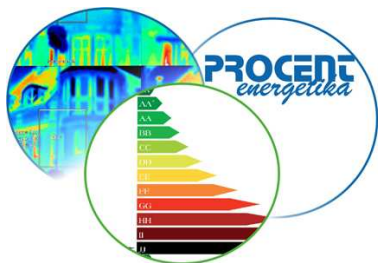
e. Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások

Az ingatlan a Balatonvilágos Község Önkormányzatának honlapján található szabályozási terv: Balatonvilágos - szabályozási terv a 6/2019 (VI.04.) Önk. rendelet 1. melléklete (dátum: 2019.05) megnevezésű dokumentuma szerint a beépítésre szánt különleges területek övezetébe tartozik.

Övezeti besorolása²: KKi-1 különleges kikötő terület

Övezeti előírásokat lásd a mellékletben.

² forrás: Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2019(VI. 04.) önkormányzati rendelete Balatonvilágos Község Helyi Építési Szabályzatról (Egységes szerkezetbe foglalva, és lezárva: 2020. január 9. napján.)



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbécslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

5. A vagyoni értékű jog értékének, meghatározásának módszerei

a. Számítási eljárás a 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény az illetékekről) szerint

A törvény 72. § (1) szerint: „a vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, továbbá:

(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egy évi érték ötszöröse”

A forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító értékeléssel, az adott esetben a településen realizált tranzakciós adatok alapján a csoportos összehasonlítás elve szerint történt. A 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásai szerint végzett számítás településre jellemző 26.000,-Ft-os négyzetméterenkénti fajlagos átlag-értéket eredményezett, melyet a fekvésből, elhelyezkedésből, használatból és az értékmodosító tényezők figyelembevételével történt korrekciói miatt 13.000,-Ft/m²-re változott.

Az illetéktörvény szerinti a vagyoni értékű jog 1/20-ad részét kell előbb megállapítani, ami 878.800,-Ft-ot jelent. A fajlagos használati érték - bizonytalan időtartamot figyelembe véve - ennek az 5-szöröse, azaz 4.394.000,-Ft értéken lett meghatározva.

A 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény az illetékekről) számítási eljárása szerint a tárgyi ingatlan vagyoni értékű jog értéke:

4.394.000,- Ft

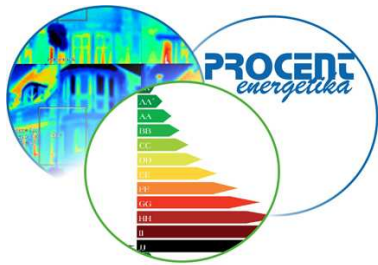
azaz

Négymillió-háromszázkilencvennégyezer forint

b. Számítási eljárás a hozamszámításon alapuló értékelés elve szerint

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.



Mérnöki iroda

épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés

ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás

Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221

E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net

A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

2. A bevételek és kiadások beclslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás beclslés esetén a pénzfoljamok felállítása használati módonként.
3. A tókésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás beclslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek beclslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételekiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

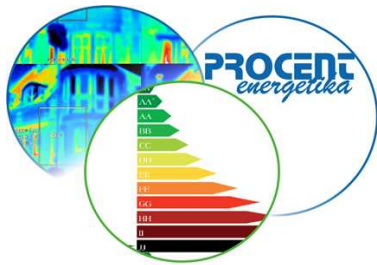
A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.



2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

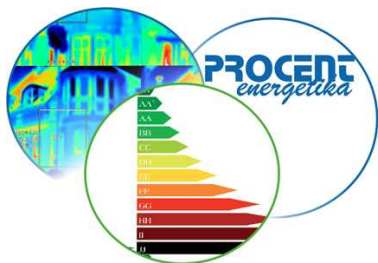
- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

Az ingatlan bevételtermelő képességének, vagyis hozadékeinak meghatározásánál a jelenérték formulát alkalmaztuk, az alábbiak figyelembe vételével:

Az ingatlan bérleti díja:	5,00 EUR/nap
Átszámítás:	355,72 EUR/HUF (2020.12.10)
Kiadható terület:	1 352,00 m ²
Igénybevett napok száma:	365 nap/év
Éves bevétele:	1 825,00 EUR
	649 189,00 Ft
Begyűjtési veszteség:	10%
Veszteségekkel csökkentett bevétel:	584 270,10 Ft
Éves kiadások (adó, stb):	70 000,00 Ft
Veszteségekkel csökkentett bevétel:	514 270,10 Ft
Nettó bevétel:	514 270,10 Ft/év
Tőkésítési kamatláb:	13 %
Becsült hozamalapú használati érték:	3 955 923,85 Ft+ÁFA



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbecslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

A hozamszámításon alapuló értékelés elve szerint
a tárgyi ingatlan vagyoni értékű jog értéke:

3.956.000,- Ft+ÁFA

azaz

Hárommillió-kilencszázötvenhatezer forint +ÁFA

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkenő tényezők:

- övezeti besorolása (különleges kikötő terület) miatt beépíthetősége és használati lehetősége korlátozott,
- a telek és a rajta lévő felépítmények tulajdonosai elválnak egymástól,
- a közművek a felépítmény tulajdonosának nevében vannak.

6. Az eredmények elemzése

A két értékelési elv közül az 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény az illetékekről) számítási eljárását vesszük figyelembe, mert ez a számítási módszer a bírósági gyakorlatban jobban elfogadott.

**A megállapított becsült, határozatlan időre
szóló vagyoni értékű jog értéke:**

4.394.000,- Ft

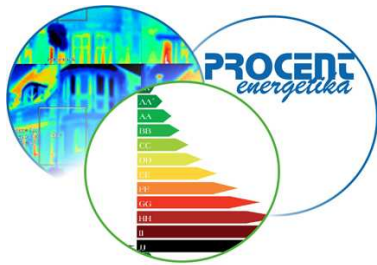
azaz

Négymillió-háromszázkilencvennégyezer forint

A megállapított érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik, ÁFÁ-t (27%) tartalmaz.

Jelen szakvélemény egy eredeti és egy másolati példányban készült, érvényességi ideje 180 nap.

- Siófok, 2020.12.10. -



Mérnöki iroda
épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés
ingatlan értékbéslés • szaktanácsadás
Telefon: +36-84-510-140 • +36-20-516-9221
E-mail: info@procent.net • Internet: www.procent.net
A tudatos, környezetbarát megtakarítás kezdete

7. Mellékletek

- E-hiteles tulajdoni lap (2020.12.04)
- E-hiteles térképmásolat (2020.12.04)
- helyszínen készített fényképek (2020.11.30)
- a közművek állapotát mutató térkép (forrás: E-Közmű felhasználói felülete)
- Balatonvilágos község Helyi Építési Szabályzatának és a rendezési tervének kivonata

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1690680/6/2020

2020.12.04

BALATONVILÁGOS

Szektor: 53

Belterület 1373 helyrajzi szám

8171 BALATONVILÁGOS Ponty utca 14.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1433 (m2) törlő határozat:110/1999.04.19
Földrészlet területe változás előtt: 1352 (m2) törlő határozat:136/2001.03.23

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 horgásztanya Kikötő szárazföldi terület

0	1352	0.00
---	------	------

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 31636/1999.01.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 30820/1992

törlő határozat: 31636/1999.01.22

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 38599/1991.10.29

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 30820/1992

jogállás: tulajdonos

név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: BALATONVILÁGOS Csók István sétány 38.

törzsszám: 15428684

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39000/1991.11.12

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: BALATONVILÁGOS Csók István sétány 38.

törzsszám: 15428684

us: 32959/3/1995. A II/1.sorszám határozatszama téves feltöltés miatt javítva a 31636/1999. számú határozattal.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39000/1991.11.12

Önálló szöveges bejegyzés az 1373.hrsz-ú ingatlan átjegyezve az 1496.sz. tul.lapról. u.sz.: 32959/3/1995.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 110/1999.04.19

Önálló szöveges bejegyzés területváltozás 1433 m2-ről 1152m2-re felmérési hiba kijavítása jogcímén.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1690680/6/2020

2020.12.04

BALATONVILÁGOS

Szektor: 53

Belterület 1373 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36320/2013.05.27

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 Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatalához.

~~4.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 40509/2/2017.06.30

törölő határozat: 42323/2/2017.06.30

Önálló szöveges bejegyzés balatonvilágos Község Önkormányzat 8171 Balatonvilágos, Csók I.sétány 38.szám alatti fellebbezése a 38409/2/2017.számú első fokú határozat ellen.

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

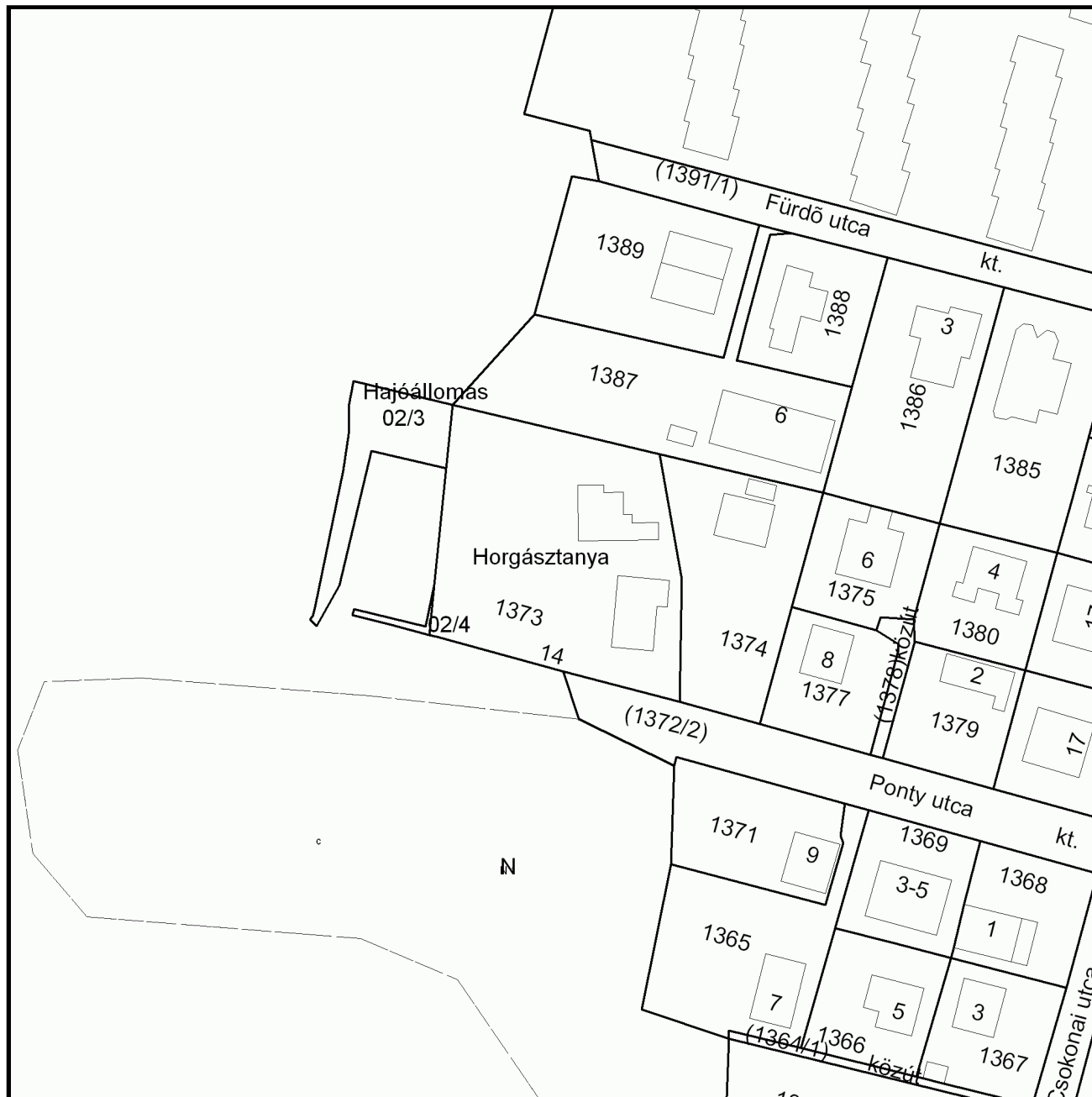
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.12.04 10:15:26

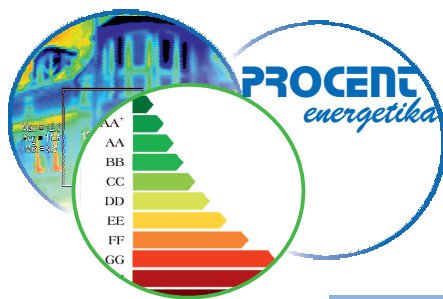
Helyrajzi szám: BALATONVILÁGOS belterület 1373

Megrendelés szám: 1690704/6/2020

Méretarány: 1 : 1000

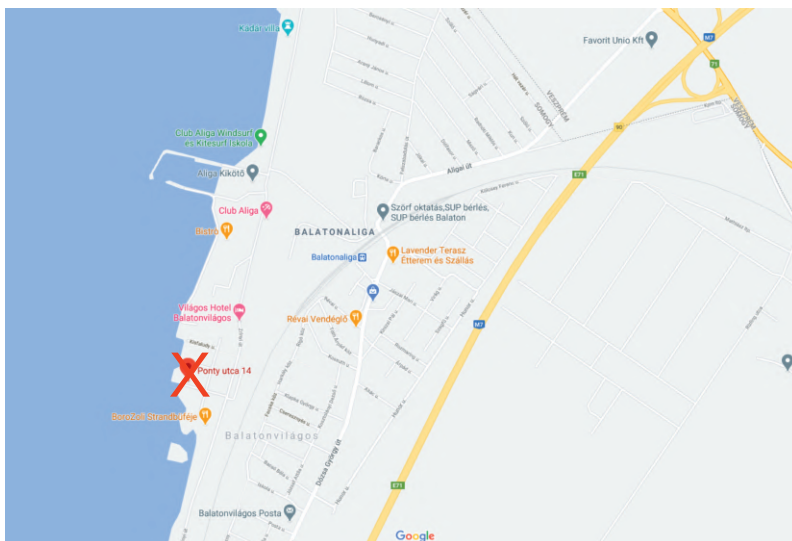


A térképmásolat méretek levételére nem használható!

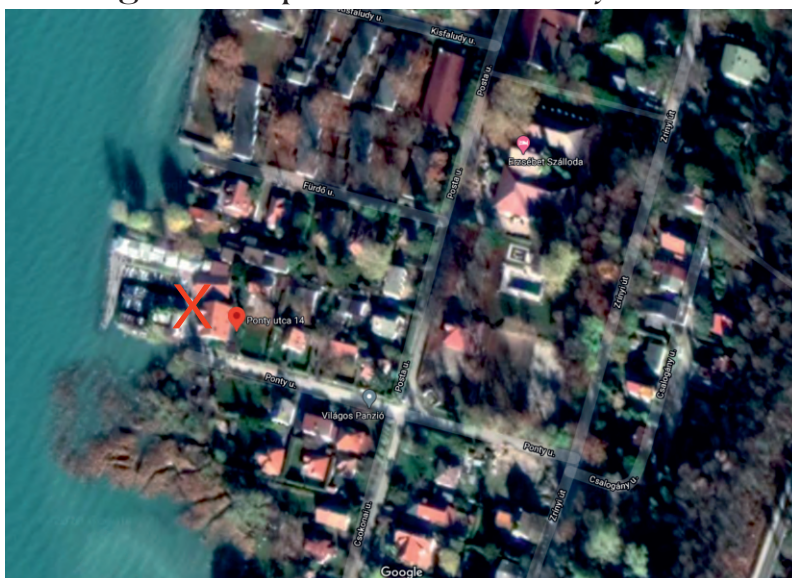


Sió-Procent Kft.

- épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés • értékbecslés •
- 8600 Siófok, Széchenyi u. 11. • +36-84-510-140 • +36-20-516-9221 •
- info@procent.net • www.procent.net •



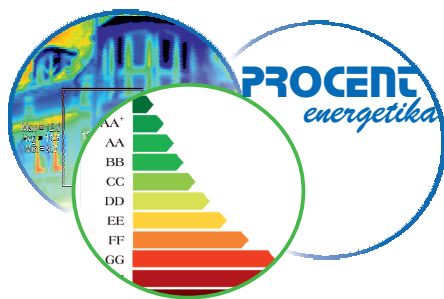
az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



az ingatlan közvetlen környezete



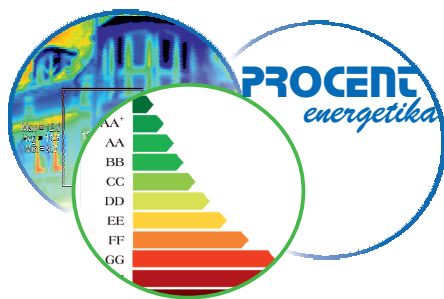
helyszínrajz



Sió-Procent Kft.

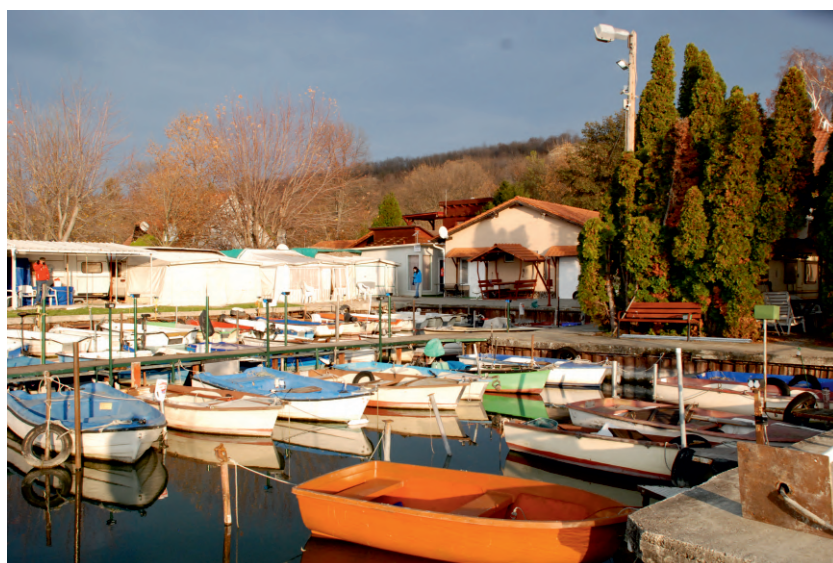
- épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés • értékbecslés •
- 8600 Siófok, Széchenyi u. 11. • +36-84-510-140 • +36-20-516-9221 •
- info@procent.net • www.procent.net •

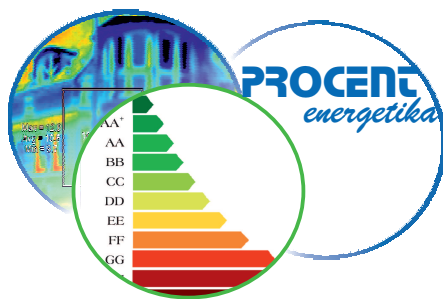




Sió-Procent Kft.

- épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés • értékbecslés •
- 8600 Siófok, Széchenyi u. 11. • +36-84-510-140 • +36-20-516-9221 •
- info@procent.net • www.procent.net •

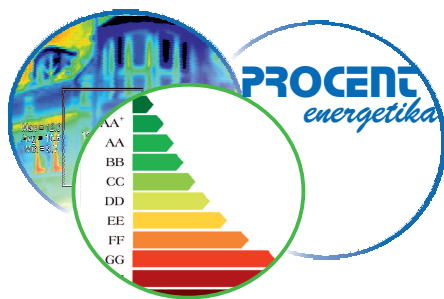




Sió-Procent Kft.

- épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés • értékbecslés •
- 8600 Siófok, Széchenyi u. 11. • +36-84-510-140 • +36-20-516-9221 •
- info@procent.net • www.procent.net •

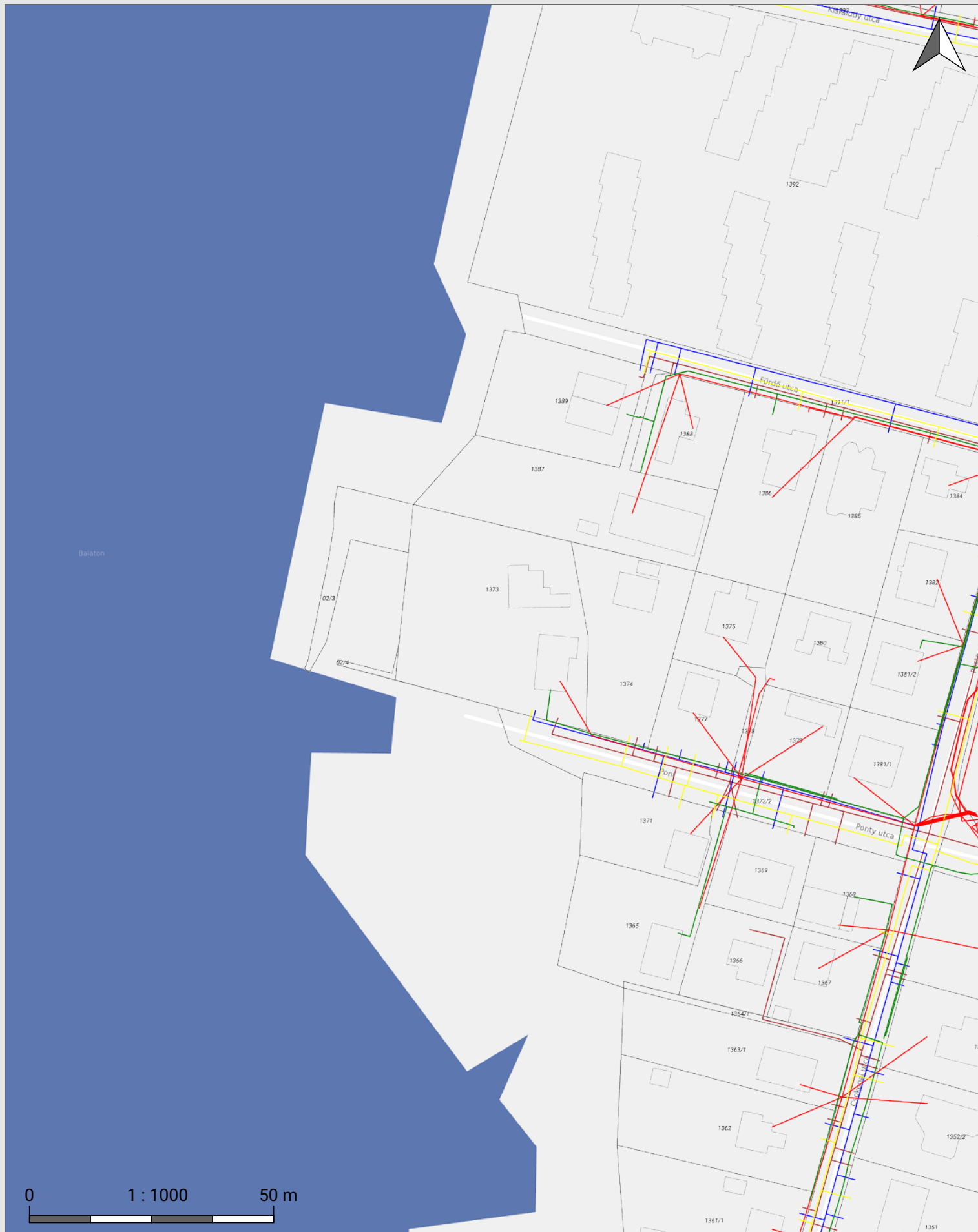




Sió-Procent Kft.

- épületenergetikai tanúsítvány • hőkamerás mérés • értékbecslés •
- 8600 Siófok, Széchenyi u. 11. • +36-84-510-140 • +36-20-516-9221 •
- info@procent.net • www.procent.net •

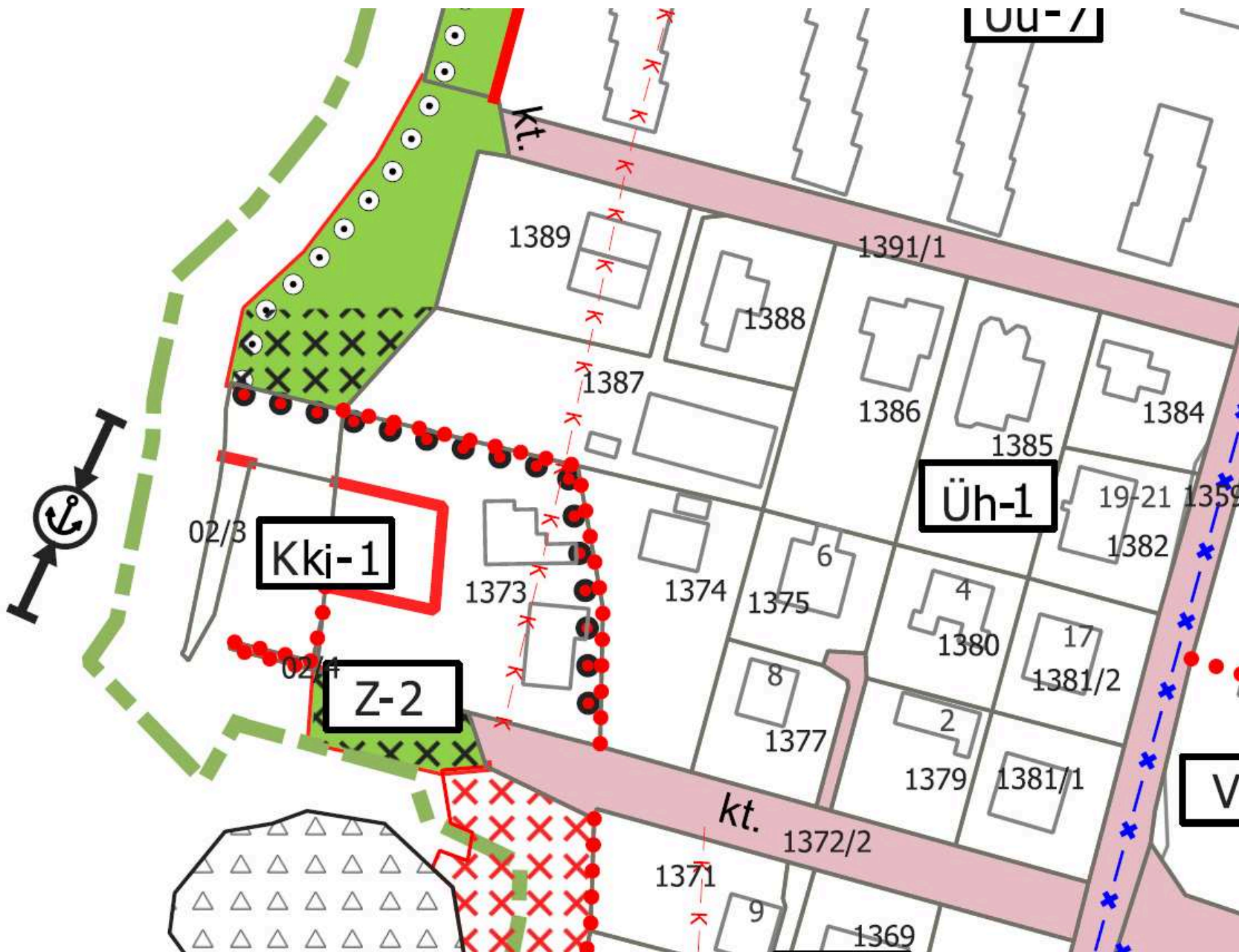




Balatonvilágos, 1373 hrsz.

forrás: E-Közmű online felülete

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

 SZABÁLYOZÁSI VONAL

 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

 ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA

 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

 KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET

 MAGÁNÚT CÉLJÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLET

 ZÖLDTERÜLET

 ZÖLDFELÜLET MÁS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TERÜLETEN

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

 JAVASOLT TELEKHATÁR

 KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL

 ÉPÍTÉSI HELY

 EGYEDI ÉPÍTÉSI HELY

 BEÉPÍTÉSI REFERENCIA VONAL

 ÁRKÁD

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

 FELSZÍNI PARKOLÓ

 SZINT ALATTI GÉPJÁRMŰ TÁROLÓ

 MEGTARTANDÓ/KIALAKÍTANDÓ FASOR

 VASÚT

 GYALOGOS CÉLÚ ÚTVONAL

 KERÉKPÁRÚT

EGYÉB JAVASOLT ELEMEL

 JAVASOLT LOMBKORONA SÉTÁNY

 JAVASOLT GYALOGOS KAPCSOLAT

 KIÉPÍTENDŐ KÜLÖNSZINTŰ GYALOGOS KAPCSOLAT

 BONTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLET

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

 KILÁTÁS- ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM

 FELSZÍNMOZGÁS VESZÉLYES TERÜLET

 GEOTECHNIKAI JEL

 MAGASPART SZÉLÉT JELÖLŐ REFERENCIAVONAL

 HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET

 HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ SZOBOR

 KÖZHASZÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ TERÜLET

 SZENNYVÍZÁTEMELŐ

 HÍRKÖZLÉSI TORONY

 tv1 - tv1 HELYI TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLET HATÁRA 1

 tv2 - tv2 HELYI TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLET HATÁRA 2

 tv3 - tv3 HELYI TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLET HATÁRA 3

 ÉRTÉKES FA

 KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK

 NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

 TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEL

 RÉGÉSZETI LELŐHELY

 NÁDAS (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 MEGSZÜNTETENDŐ FELTÖLTÉS (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 BEÉPÍTETLENÜL ŐRZENDŐ PARTI SÁV (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 SZABÁLYOZÁSI VONAL (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 GYALOGOS ÚTVONAL (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

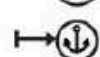
 PARTI SÉTÁNY NYOMVONALA (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 LEGALIZÁLT FELTÖLTÉS (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 MEGTARTANDÓ FELTÖLTÉS (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 MEGSZÜNTETENDŐ FELTÖLTÉS (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 STRANDOLÁSRA ALKALMAS PARTSZAKASZ (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

 KIKÖTŐ LÉTESÍTÉSÉRE ALKALMAS PARTSZAKASZ (40/2004. (XII.30.) TNM REND.)

Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2019(VI. 04.) önkormányzati rendelete
BALATONVILÁGOS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹
(Egységes szerkezetbe foglalva, és lezárva: 2020. január 9. napján.)

(kivonat)

36. § (1) A beépítésre szánt különleges területek övezeti előírásai:

Az építési övezet jele	Az építési övezet egyéb elnevezése, helye	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	A terepszint alatti beép. legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató (%)
KSzk-1	kül. szabadidőközpont		*	sz	30	8,0	50	20	50
KSt-1	kül. strandterület		3000	sz	10	6,5	65	10	20
KSt-2	kül. strandterület		*	sz	10	6,5	65	10	-
KSp-1	kül. sportterület		*	sz	10	4,5	40	10	-
KKi-1	kül. kikötő terület		*	sz	10	4,5	40	20	-
KMü-1	kül. mg. üzemi terület	volt TSZ, kialakult	5000	sz	15	4,0	50	15	-

* azonos az építési övezet területével

(2) Különleges strandterületen

a) elhelyezhetők vendéglátó épület, pihenést, testedzést, átöltözést, tisztálkodást szolgáló építmény,

b) nem helyezhető el lakó- és üdülőépület, nem alakítható ki lakás.

(3) KSt-1 építési övezetben épület csak akkor építhető, ha a csatlakozó Z-3 övezet strandoló létszámára méretezett, strandoláshoz szükséges kiszolgáló létesítmények is megépülnek a KSt-1 építési övezetben.

(4) Különleges sportterületen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szórakoztató, sport és játék céljára szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(5) Különleges kikötőterületen kikötő üzemeltetést biztosító üzemi építmények, üzemanyagtöltő, kereskedelmi, vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

(6) A KSzk-1, KSt-1 építési övezetekben a meglévő épületek kivételével a lapostetőket tetőteraszként vagy zöldtetőként kell kialakítani.

¹ Egységes szerkezetbe foglalva: 2020. I. 09.