



**Balatonkenese Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. január 28 napján tartandó testületi ülésére**

Szám: /2016.
Tárgy: Grimme Kft. által megvételre felajánlott pavilon
Előterjesztő: Tömör István polgármester
Megtárgyalja:
Melléklet: Kérelem
Adásvételi szerződés
Értékbecslés I.
Értékbecslés II.
Helyszínrajz
Fotó

Tisztelt Képviselő-testület!

A **Grimme Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.** (8164 Balatonfőkajár Iskola u. 36., cégsz.: 19-09507088, képviseli : Grimme Etel) tulajdonát képező Balatonkenese, 3705/A hrsz-ú büféfalatozó felépítmény adásvétele kapcsán Dr. Endrődi Éva ügyvéd azzal kereste meg Balatonkenese Város Önkormányzatát, hogy mint elővásárlásra jogosult nyilatkozzon élni kíván-e elővásárlási jogával a megküldött adásvételi szerződésben rögzített feltételek szerint.

A földhivatali nyilvántartásban nem jegyzett 4. sz. pavilon természetben a Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonában álló balatonkenesei 3705 hrsz-ú Vak Bottyán pavilonsoron található.

Eladó a tulajdonában lévő pavilon felépítményt – **az általa benyújtott értékbecslői vélemény alapján - 11.900.000.- Ft azaz tizenegymillió kilencszázezer forint** vételáron kívánja értékesíteni Grimme Etel 8164 Balatonfőkajár Iskola u. 36. szám alatti lakos részére, **a mellékelt adásvételi szerződésben meghatározott feltételek mellett.**

A felépítményre vonatkozóan Balatonkenese Város Polgármestere megbízásából is készült forgalmi érték meghatározás, mely az előterjesztés mellékletét képezi

A Pénzügyi Csoport nyilvántartása szerint 2016. 01.19. napján Eladónak közterület-használati díj tartozása nincs.



**Balatonkenese Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

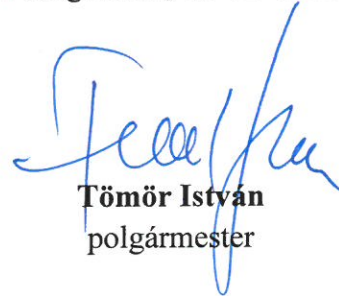
Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Város nemzeti vagyonáról szóló 11/2013. (IV. 26.) sz. önkormányzati rendeletének 22. §-a kimondja:

(3) Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni és továbbhasznosítási lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

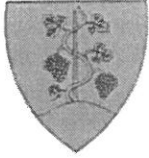
(4) Önkormányzati tulajdonszerzést megelőzően a vagyontárgyról forgalmi értékbecslést kell készíttetni.

Kérem, a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az esetleges vételi szándékukról állásfoglalást adni szíveskedjék.

Balatonkenese, 2016. január 20.



Tömör István
polgármester



**Balatonkenese Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Határozat tervezet:

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2016. (I.28.) határozata**

A **Grimme Kft.** által megvételre felajánlott pavilon ügyében

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **Grimme Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.** (8164 Balatonfőkajár Iskola u. 36., cégsz.: 19-09507088, képviseli : Grimme Etel) eladó valamint a **Grimme Etel** 8164 Balatonfőkajár Iskola u. 36. szám alatti lakos közti adásvételi szerződésben leírt vételáron (**11.900.000.- Ft**) és feltételek mellett elővételi jogával

a.) nem kíván élni.

vagy

b.) élni kíván.

Felelős: Tömör István polgármester

Határidő: 2016.

Tc.

Balatonkenese Község Önkormányzat

Képviselő testülete

Balatonkenese, Balogh Ádám tér 1.

8174

2015 DEC 11

POLGÁRMESTERI HIVATAL BALATONKENESE	
Szám: 125-5/2015	Mell:
Erkezett:	2015 DEC 11
Előszám:	Előadó: Sz. P.

Tisztelt Képviselő Testület!

A GRIMME Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság Eladó, valamint Grimme Etel 8164. Balatonfőkajár, Iskola utca 36. szám alatti lakos Vevő megbízásából és jogi képviseletében eljárva az alábbiakban keresem meg Önöket:

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő testületet, hogy a Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában álló belterületi Balatonkenese 3705 helyrajzi számú ingatlanon álló 8174. Balatonkenese, Vak Bottyán strand Pavilon sor 4. számú üzlet céljára szolgáló épületre a GRIMME Kft. Eladó tulajdonában álló üzlet céljára szolgáló épületre Grimme Etel Vevő vételi ajánlatot tett.

A vétekar megállapítására Hegedűs Csaba ingatlan vagyron szakértő (SÉD-IMMO Kft. 8200. Veszprém, Kádártai utca 8/B.) szakértői véleménye alapján került sor.

Az adásvételi szerződés egy példányának, mint vételi ajánlatnak a benyújtásával felhívom a tisztelt képviselő testületet, szíveskedjék nyilatkozni, hogy az Önkormányzat a jogszabályban biztosított elővásárlási jogával kíván-e élni. Kérem, hogy döntésüket a vételi ajánlat közlésétől számított soron következő képviselő testületi ülésen meghozni, és nyilatkozatukat részemre megküldeni szíveskedjenek.

Amennyiben a soron következő képviselő testületi ülést követő 8 napon belül válasz nem érkezik, azt úgy kell tekinteni, hogy a Balatonkenese Város Önkormányzata elővásárlási jogával nem kíván élni.

A meghatalmazást az adásvételi szerződés tartalmazza.

Balatonakarattyá, 2015. december 10.

tisztelettel:

Melléklet:

- 1.) adásvételi szerződés 1 eredeti példány
- 2.) Hegedűs Csaba szakértői véleménye másolatban


DR. ENDRŐDI ÉVA
ügyvéd
8172 Balatonakarattyá, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614
E-mail: eva.endrodi@mailbox.hu
Adószám: 41464010-1-19

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

GRIMME Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság székhely: 8164. Balatonakarattya, Iskola utca 36. cégjegyzékszám: 19-09507088, adószám: Képviselő: Grimme Etel ügyvezető, Meghatalmazott: Grimme Gerald Hugo (sz: Zwettl-Nieder, Ausztria, 1947. november 4., anyja neve: Maria Bruckner, személyi száma: 1 471104 0093 adóazonosító jele: 8295263978) 8164. Balatonfőkajár, Iskola utca 36. szám alatti lakos, a GRIMME Kft. tagja), mint **Eladó**, másrésztől

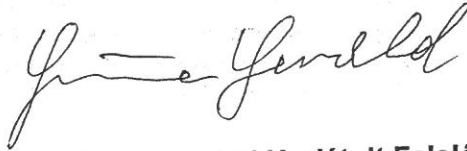
GRIMME ETEL született Rácz Etel (sz: Elek., 1953. július 9., anyja neve: Szakáll Etel személyi száma: 2 530709 4518, adóazonosító jele: 8316002442) 8164. Balatonfőkajár, Iskola utca 36. szám alatti lakos, mint **Vevő** között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

- 1.) Az Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában lévő belterületi **Balatonkenese 3705 helyrajzi számú** közterület megjelölésű ingatlanon álló Balatonkenese, Vak Bottyán strand Pavilonsor 4. szám alatti, 74 m² nettó alapterületű vezetékes víz, villany, és csatornaközművel ellátott üzlet céljára szolgáló tehermentes építmény
- 2.) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1.) pontban megjelölt építményt megtekintett állapotban, úgy, ahogy az ma áll a kölcsönösen kialakított **11.900.000,- Forint, azaz kilencszázezer Forint vételárért**. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő vételárát nem fizet az Eladónak. A megjelölt vételár a Vevő által a **Grimme Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** részére a könyvelés és az Eladó nyilvántartásai szerint rendelkezésre bocsátott tagi kölcsön összegét csökkenti.
- 3.) A vételár Hegedűs Csaba ingatlan vagyon szakértő (SÉD-IMMO Kft., 8200. Veszprém, Kádártai utca 8/B.) szakértői véleményében megjelöltek szerint került meghatározásra.
- 4.) A birtokbaadás napja a jelen adásvételi szerződés megkötésének a napja. A Vevő ezen időponttól kezdődően viseli az 1.) pontban megjelölt építmény terheit és húzza hasznait.
- 5.) Az Eladó szavatol az 1.) pontban megjelölt építmény per-, teher-, és igénymentességéért, kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt építményre harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a tulajdonszerzést, illetve birtokbaadást akadályozná.
- 6.) A szerződő felek a birtokbaadás napján leolvassák a közüzemi órát. A birtokbaadásig felmerülő közüzemi költségek az Eladót terhelik.
- 7.) Az Eladó kijelenti, hogy jogi személy, a Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerzési, és szerződéskötési képességüket sem hatósági, sem bírósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki. A jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, az illetékel kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.
- 8.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele az elővásárlásra jogosult Balatonkenese Város Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata. Az elővásárlásra jogosultat szabályszerűen fel kell hívni elővásárlási jogának gyakorlására.
- 9.) A jelen szerződés megkötése előtt a felek az ingatlanra vonatkozó tényeket és körülményeket az általában elvárható gondossággal tanulmányozták, ezek ismeretében kötik a jelen szerződést.
- 10.) A jelen szerződést csak írásban lehet módosítani, vagy megszüntetni. A felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogi fogalmak tartalmát ismerik. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az iratokból az őket megillető példányokat átvették, a szerződés 2 sorszámozott oldalból áll, és hat eredeti példányban készült.

- 11.) A Eladó nyilatkozik, hogy a GRIMME Kft. taggyűlése a Grimme Gerald Hugo társasági tagot kijelölte és egyben meghatalmazta a jelen adásvételi szerződés aláírására.
- 12.) A szerződő felek meghatalmazták dr. Endródi Éva ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Balatonkenese Város Önkormányzat, mint elővásárlási jog jogosultjánál a vételi ajánlat közlésével.
- 13.) A szerződő felek kijelentik, hogy az adó-és illetékszabályokról szóló ügyvédi tájékoztatást megkapták.
- 14.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.
- 15.) A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint szabad minden befolyástól, kényszertől vagy tévedéstől mentes akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

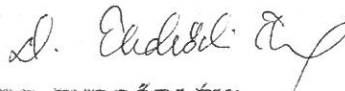
Kelt: Balatonakarattya, 2015. december 08.napján.



GRIMME Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság Eladó
Meghatalmazott: Grimme Gerald Hugo

Grimme ETEL
GRIMME ETEL sz. Rácz ETEL Vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: 2015. december 08. napján:



DR. ENDRÓDI ÉVA
ügyvéd

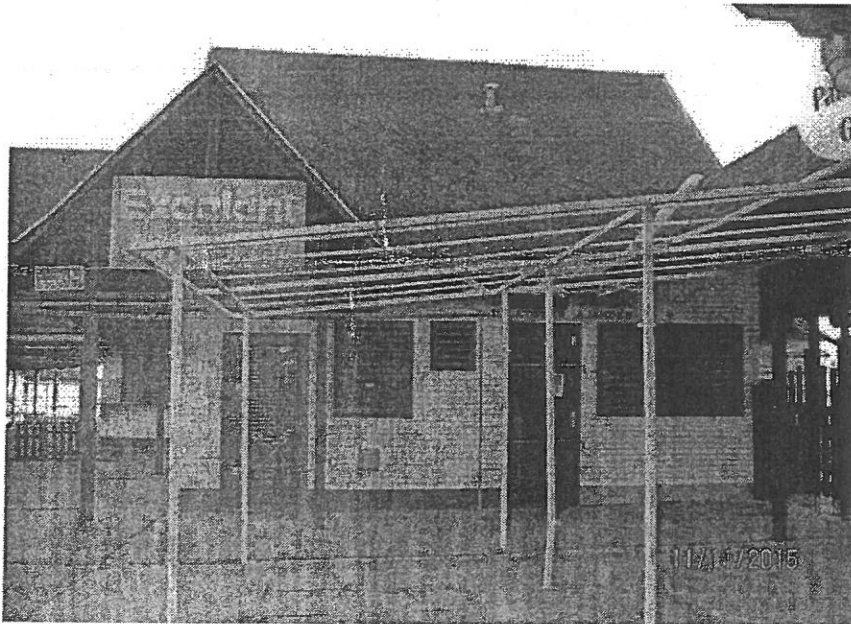
8172 Balatonakarattya, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614
E-mail: eva.endrodi@mailbox.hu
Adószám: 41464010-1-19

Séd-Immo Kft.

8200 Veszprém,
Kádártai utca 8/B.
Tel.: 30/256-56-76
e-mail: sedimmo.kft@upcmail.hu

Forgalmi érték meghatározása a Grimme Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. részére

a Balatonkenese 3705 helyrajzi számon lévő, a Grimme Kft. 1/1 tulajdoni
hányadában álló 8174 Balatonkenese, Vak Bottyán pavilonsor 4. szám alatt
található önálló felépítmény ingatlanról



Készítette:
Hegedűs Csaba
ingatlanvagyon-értékelő
Séd-Immo Kft.

Veszprém
2015. november 11.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Ingatlanok megnevezése: üzlethelyiség
Cím: Balatonkenese, Vak Bottyán utcai pavilon sor 4.
Irányítószám: 8174

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve/ tulajdoni hányad: Grimme Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan nettó alapterülete: 74 m²
Az ingatlan redukált alapterülete: 67 m²
Közmű-ellátottság: vezetékes víz, villany, szennyvízcsatorna
Jelenlegi funkció: üzlet

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatokon és hozamszámításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2015. 11. 11. (az értékbecslés érvényessége 3 hónap)
Megrendelő megnevezése: Grimme Kft.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	11 900 000 Ft, azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint
---------------------------	---

Az értékelt ingatlan a Balatonkenese város Önkormányzat tulajdonában lévő 3705 hrsz-ú földterületen álló felépítmény.

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, időbeli hatályuk 3 hónap, az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Veszprém, 2015. 11. 16.

Készítette:



Hegedűs Csaba
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: VMJV PH I/15)

SÉD-IMMO KFT
8200 Veszprém, Kádártai u. 8/B.
Adószám: 13634656-2-19-
Bsz: 11600006-00000000-17022349

Tartalomjegyzék

	Oldal
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja.....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	9
4. ÉRTÉKELÉS	10
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	10
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	11
4.5 Érték meghatározás.....	11
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonító adatok elemzésével.....	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	11
5. ÖSSZEFOGLALÁS	12

Mellékletek:

- Értékelő táblák, fotómelléklet
- Tulajdoni lapok
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Közterület használati engedély
- Működési engedély
- Adásvételi szerződés

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Grimme Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (8161 Balatonfőkajár, Iskola u. 36.) 2015. 11.11-én megbízta a Séd-Immo Kft.-t (8200 Veszprém, Kádártai utca 8/B.) a 8174 Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában lévő 3705 helyrajzi számú területen álló, a természetben 8174 Balatonkenese Bak Bottyán utcai pavilonsor 4. sz. pavilon alatt található felépítmény, mint „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

A helyszíni szemle időpontja, egyben az értékelés fordulónapja: 2015. 11. 11.

Az ingatlanértékelés célja a felépítmény (és a hozzá kapcsolódó közterület használat jogának) aktuális forgalmi értékének megállapítása az ingatlan értékesítéséhez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2012 és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középpértékét értjük, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének - a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon - a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél. /

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2015. 11. 11-én Grimme Etel jelenlétében és kíséretében Hegedűs Csaba ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltuk. Az ingatlanokról és környezetükről fényképfelvételeket készítettünk. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott – következő dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lapok másolat – (2015. 11. 17.)
- Nem hiteles térképmásolat (2015. 11. 17.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok a földterületre vonatkozóan:

Tulajdoni lap dátuma:	2015. 11. 173.
Ingatlan címe:	8174 Balatonkenese, belterület 3705
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi száma:	3705
Megnevezése:	kivett parkoló és beépített terület
I/2.	Terheli a Balatonkenese belterület 3705/A hrsz-t illető földhasználati jog;
I/3.	Terheli a Balatonkenese belterület 3705/C hrsz-t illető földhasználati jog;
I/4.	Terheli a Balatonkenese belterület 3705/B hrsz-t illető földhasználati jog;

Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Balatonkenese Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/7. A 3705/A hrsz alatt önálló felépítmény feltüntetésé;	
III/8. A 3705/C hrsz alatt önálló felépítmény feltüntetésé;	
III/9. A 3705/B hrsz alatt önálló felépítmény feltüntetésé;	
III/15. VezetékJog;	

Az önálló felépítmény a Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában álló fenti hrsz-ú földterületen áll.

A mellékletként csatolt adásvételi szerződés (2003.04.24.) szerint a Grimme Kft. megvásárolta és így tulajdonába került a természetben 8174 Balatonkenese, Vak Bottyán pavilonsor 4. sz. pavilon 42 m2 alapterületű üzlethelyiség.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Régió: Közép-Dunántúl
Megye: Veszprém
Járás: Balatonalmádi járás
Kistérség: Balatonalmádi
Rang: város
Területe: 65,57 km²
Lakosság száma: 2600 fő

A településhez tartozó Balatonakarattya (állandó lakóinak száma kb. 800 fő) 2014-ben népszavazással a Balatonkenesétől való elválásról döntött. Az idei önkormányzati választással alakult meg az önálló képviselői szerve, ezzel véglegesült a két település szétválása. Ezzel Balatonkenese lélekszáma jelentősen csökkent.

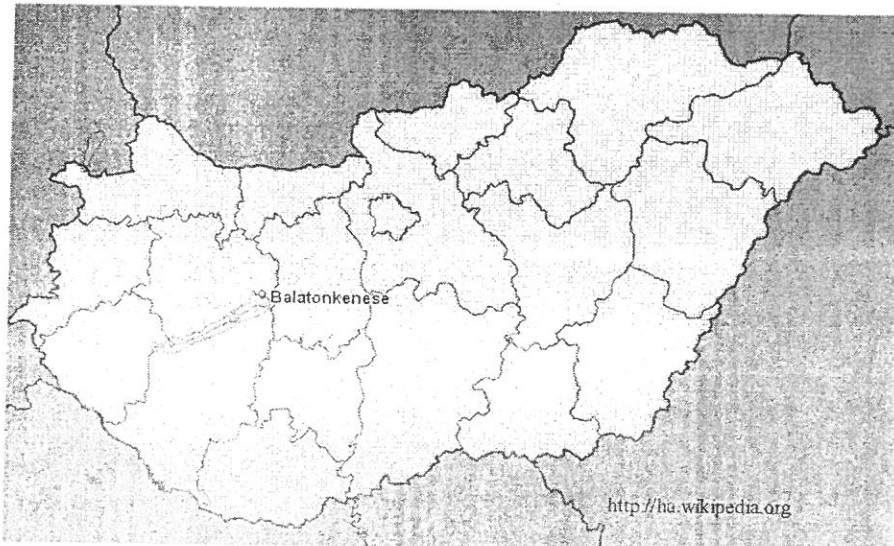
A település a Balaton északi partján a 71-es út mentén helyezkedik el. Budapesttől 100 km-re, Veszprémtől, a megyeszékhelytől 25 km-re található, az M7-es közelsége miatt kedvelt, idegenforgalmi vonzerővel bíró település. Vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető.

Gazdasági alapját ma alapvetően az üdülő-idegenforgalom, és az erre települt szolgáltatások és ellátás képezik. A település fejlesztésében a kilencvenes évektől nagyobb hangsúlyt kapott az állandó népesség letelepítését szolgáló magán- és szervezett lakásépítés is. Ezek térségellátó-szervező hatása fokozatosan kiterjed, és a spontán agglomerációt is kezdi normális településfejlesztési keretbe illeszteni.

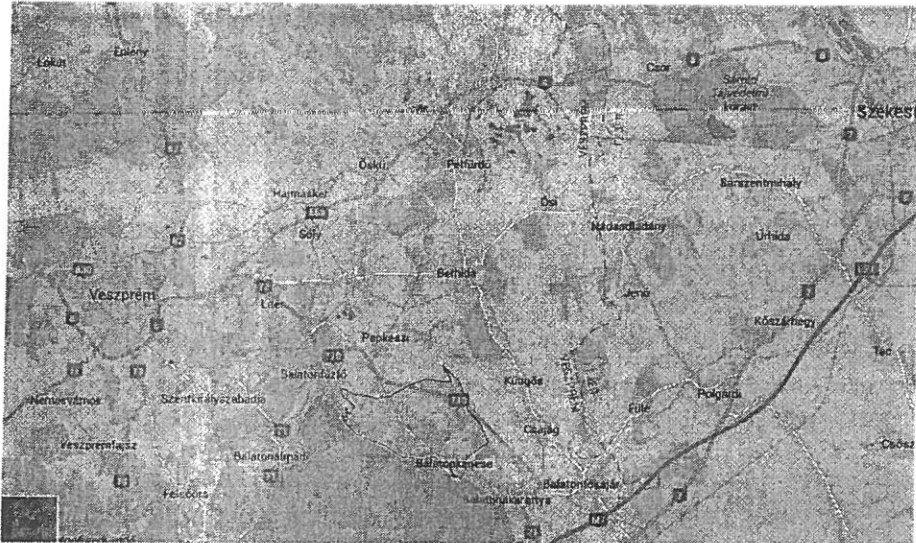
Alapszolgáltatást nyújtó közintézmények, kereskedelmi egységek a településközpontban megtalálhatók.

Az ingatlanforgalom átlagos, az ingatlanárak a hasonló Balaton-parti településekének megfelelőek. Az üzleti hasznosítású ingatlanok esetében elsősorban a Balaton-parti, ill. a településközponti ingatlanok a keresettek.

A település Magyarországon belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:



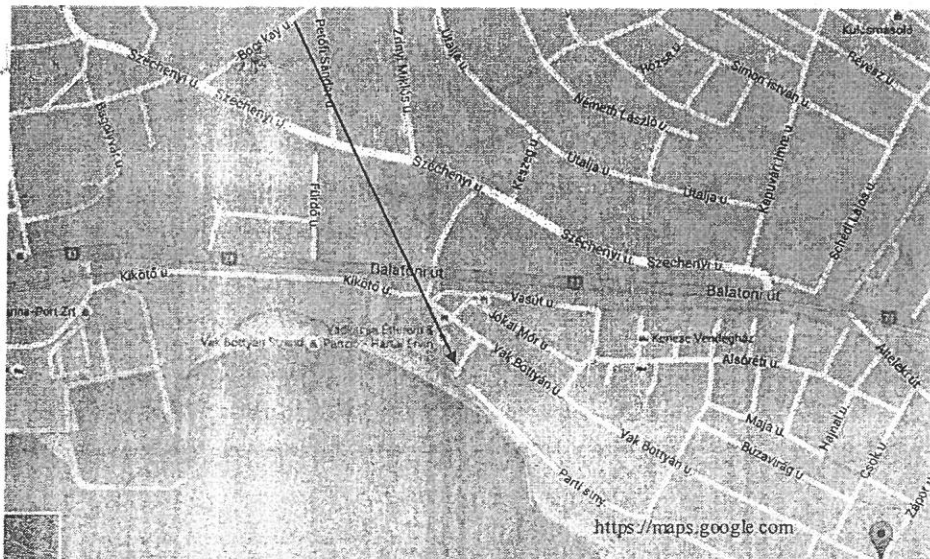
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



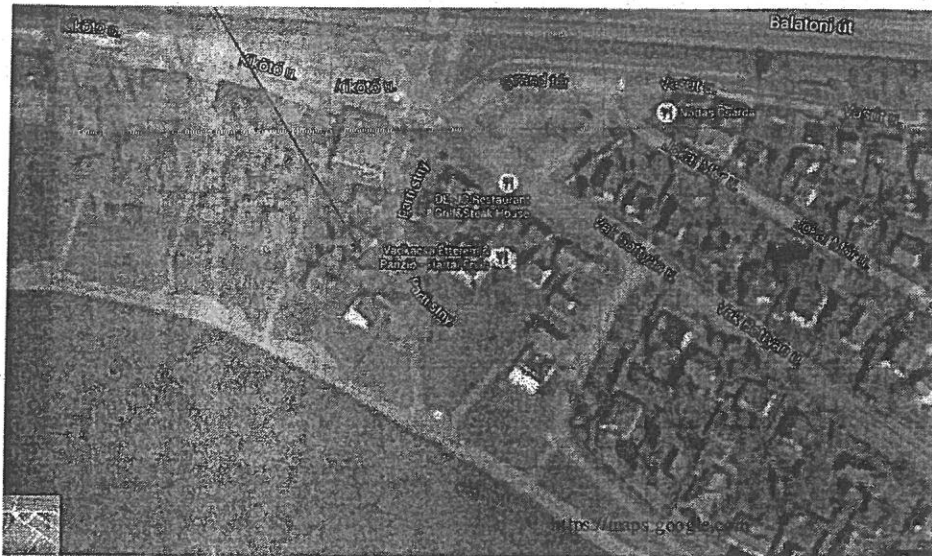
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település egyik legfrekvenciáltabb részén, a strand mellett található utcai és strand felőli bejáratnál. Környezetében különböző szolgáltatást nyújtó üzleti hasznosítású ingatlanok, a strand ill. a parti sétány található.

Az ingatlan elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Az értékelt ingatlan környezetét mutató műholdas térképszelvény:



Gazdasági környezet

A város kedvelt üdülőváros, fejlődése az elmúlt évtizedben a balatoni régió fejlődésével egyidejűleg töretlennek volt mondható. A vízi-sportot kedvelők egyik frekvenciált települése számos kikötőjével, hajóállomásával. A 214-es szétválása Balatonakarattyától kedvezőtlenül érintette, elsősorban az idegenforgalmi adó szempontjából.

A település gazdasága főként az idegenforgalomra, a mezőgazdaságon belül a szőlőtermesztésre/feldolgozásra koncentrálódik.

Az értékelthez hasonló elhelyezkedésű üzletek szezonális működésűek, akkor viszont az átlagosnál jóval nagyobb forgalmat bonyolítanak le.

Az üzlethelyiségek piacának és az irodapiac helyzetének bemutatása

GKI Gazdaságkutató Zrt. legfrissebb elemzése Nyugat-Magyarországon az üzlethelyiségek esetében 0,7%-os áremelkedést prognosztizál, a bérleti díjak tekintetében az üzlethelyiségek piacán 0,7%-os bérleti díj emelkedést vár.

AZ INGATLANOK ELADÁSI ÁRAINAK A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ ALAKULÁSÁRA VONATKOZÓ VÁRAKOZÁSOK

	Budapest	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Részvételárak	-1,5 (0,7)	2,3 (2,2)	1,5 (0,3)	1,7 (1,1)
Új lakás	1,3 (1)	3 (1,5)	1,3 (0,5)	1,9 (1)
Árpad	1,4 (0)	1,1 (1)	0 (0)	0,8 (-0,3)
Üzlethelyiség	-1,2 (1,4)	0,2 (0)	0,5 (1,4)	0 (1)
Költőár	0 (0)	1 (1)	1 (1,5)	0 (0,8)
Építési telek	1,3 (0)	-1,5 (-1)	0 (-1)	0 (-2,3)

Zárójelben az előző - 2014. októberi - felmérés adatai

A BÉRLETI DÍJAKNAK A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ ALAKULÁSÁRA VONATKOZÓ VÁRAKOZÁSOK

	Budapest	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Iroda	0,4 (0)	0 (-1)	0 (0)	0,1 (-0,3)
Üzlethelyiség	-3,2 (0,7)	0,7 (0)	0,5 (-1)	0 (0)
Bekötő	0 (2)	1 (1)	-1 (0,5)	-0,7 (0,8)

Zárójelben az előző - 2014. októberi - felmérés adatai

Felhasznált források:

- GKI Gazdaságkutató Zrt. (2015): *Tovább szárnyal a lakás-és az irodapiaci index*. Elérhető: http://www.gki.hu/sites/default/files/users/Petz%20Raymund/gki-ingatlan_sajtoanyag_2015_1.pdf, 2015.10.26.

SWOT-analízis

Az értékelt ingatlan erősségeit, gyengeségeit, az ingatlant érintő lehetőségeket és veszélyeket az alábbi táblázat összegzi.

SWOT analízis	értéknövelő tényezők	értécsökkentő tényezők
belső tényezők (a konkrét ingatlan jellemzői)	az utca és a strand felől egyaránt megközelíthető	funkcionális kialakítása
	nagy kültéri eladótér	állapota
külső tényezők (az ingatlan közvetlen, illetve közvetett környezetének jellemzői)	településen belüli elhelyezkedése	konkurencia
	megközelíthetősége	
	vásárlóerő erősödése	

Erősségek: Az értékelt ingatlan szezonális megközelítésben kiváló elhelyezkedésű, forgalmas helyen található és a strand felől is megközelíthetőség. További előnyt jelent a nagy, 140 m² kültéri eladótér is.

Gyengeségek: Kialakításában, funkcionális elrendezésében hátrányos az 'L' alakú belső kialakítás.

Lehetőségek: a makrogazdasági környezet javulással a vásárlóerő folyamatos erősödése várható.

Veszélyek: A környezetében lévő üzletek állandó konkurenciát, egyben kihívást is jelentenek.

Infrastrukturális ellátottság

Az értékelt ingatlan infrastrukturális ellátottsága szezonális, alapellátást biztosító kereskedelmi és szolgáltató egységek a településközpontban érhetők el. A parkolás 50 m-re, a strand parkolójában lehetséges.

Közműellátottság

Vezetékes víz és villany tekintetében önálló közmű mérőórákkal felszerelt, közüzemi szennyvízcsatornára kötött.

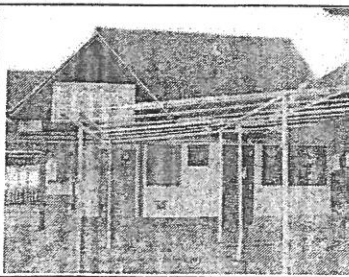
Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlanok önkormányzati területen ráépítéssel létesültek, így az övezetre vonatkozó előírásokat vizsgáltuk.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén és közvetlen környezetében nem észlelhető. Az ingatlanokon engedélyköteles tevékenység nem folyik.

3.3 A felépítmény műszaki jellemzői

Épület		
Építés éve:	nincs információ	
Tagolódás:	földszint + tetőtér	
Funkció:	vegyes funkciójú épület	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	feltételezhetően sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	

Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton födém
Tetőszerkezet és tetőfedés:	fa szerkezetű összetett kontyolt nyereggető, síkpala héjazat
Felületképzések:	
Külső falfelület:	festett
Az épület leírása:	
Az egy-légtérű földszinti üzlethelyiség mind az utca, mind a strand felől megközelíthető. Kialakítása egyszerű, a tetőtér felhajtható lépcsőn át közelíthető meg, ami részben raktározást, részben lakhatást szolgál. A szociális helyiség-zuhanyzó is itt található. Az épület közepes állapotú nagy üvegportálokkal. Előnye a nagy, 140 m-es előkerti terület rész mind az utcai, mind a strandi részen, mely az üzleti funkciót hasznosan szolgálja.	

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló értékelést alkalmaztuk.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlanok tulajdonjogának (1/1 rész) forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 3 hónap, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, ill. jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők. Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel. A meghatározott forgalmi érték e feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, ill. szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet. A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2015. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, ill. az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanból az épületek jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló funkciójú, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok kínálati és realizált adásvételi áraival vetettük össze. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlanok hozamszámításon alapuló együttes értékeinek meghatározása során üzlet funkciójú ingatlanok kínálati és realizált bérleti díjait vettük figyelembe, összehasonlító számítással meghatározva a potenciális bérleti díjat. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, illetve direkt tőkésítés módszerével az ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékét. A számításokat a mellékletben elhelyezett táblázatok tartalmazzák.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levontuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadtuk a földterület használati jogának értékét. A földterület használati jogának értékét a közterület használati díjből határozható meg.

A módszert az ingatlan jellegére tekintettel nem alkalmaztuk.

ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	12 400 000 Ft	50%
Hozamszámításon alapuló érték:	11 400 000 Ft	50%
Az ingatlan aktuális forgalmi értéke:		11 900 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére tekintettel a piaci összehasonlító adatokon és a hozamszámításon alapuló módszer során kapott értékeket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

A hasonló jellegű és elhelyezkedésű ingatanok értékesíthetőségének időigénye 180-360 nap.

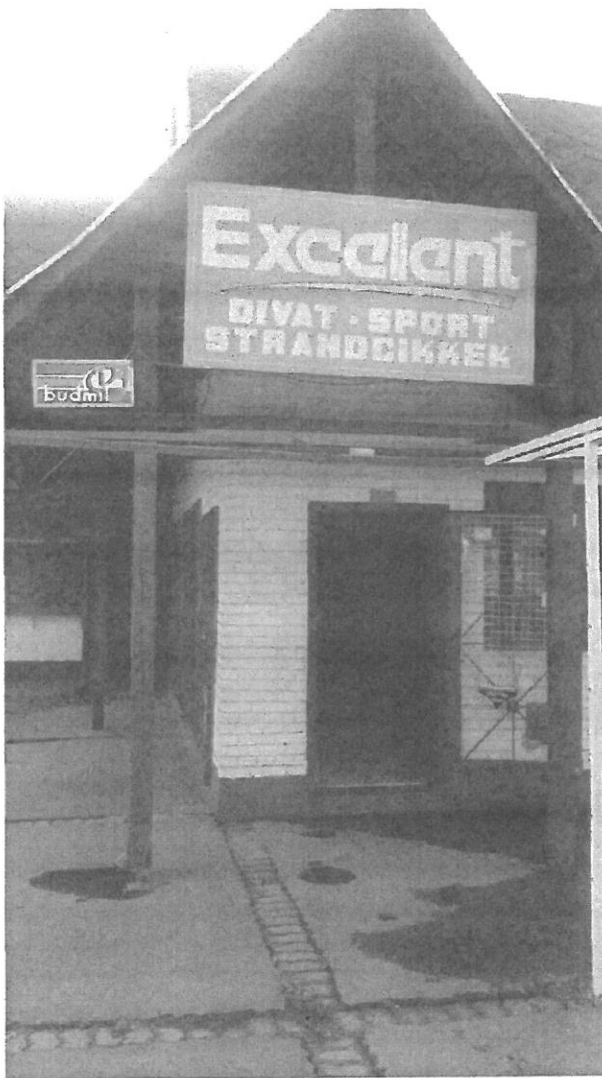
Piaci ár alakulása:

Az elmúlt években a gazdasági válság hatására az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban visszaesés volt tapasztalható. Különösen igaz ez a jövedelemtermelő ingatlanokra. Bár napjainkban jelentkeznek az élénkülés jelei, a jelentős fellendülés még várat magára. Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére reálértéken értéktartás várható.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a 8174 Balatonkenese, 3705 helyrajzi számú ingatlanon álló 4. számú pavilon

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



Készítette:

ANTWORT KFT.

8445 Csehbánya, Újtelep u. 41.

Ny.sz.: I/367

Szemes Rita értékelő

Ny.sz.: I/228

Az értékelés kelte: 2016. január 20.

"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Ész.: 73200127/1305000
Telefon: 70/230-0303

TARTALOMJEGYZÉK

oldalszám

BORÍTÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
2. ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY	4
- alapadatok	4
- előzmények	4
- az ingatlan környezete	4
- az ingatlan tényleges bemutatása	4
3. ÉRTÉKKÉPZÉS	6
4. ÖSSZEFOGLALÁS	8
5. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	8
6. MELLÉKLETEK	
- tulajdoni lap	
- fényképek	

"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303



1.) ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: **8174 Balatonkenese, 3705 helyrajzi számú ingatlanon álló önálló felépítmény értékelése**

Az értékelés célja: **Vagyonértékelés**

Megbízó: **Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.**

Tulajdonos: **A mellékelt tulajdoni lap szerint**

Megbízott: **ANTWORT Kft. 8445 Csehbánya, Újtelep út 41.**

Megbízás tárgya: **Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, amely piaci összehasonlító értékelés alapján történt.**

Értékbecslés fordulónapja: **2016. január 20.**

Értékbecslés hatálya: **90 nap**

A helyszíni bejárás, felmérés alapján a vizsgált ingatlan forgalmi értéke:

9.544.000Ft, azaz Kilencmillió-ötszáznegyvennégyezer forint

Az ÁFA felszámíthatóságának vizsgálata nem történt meg, így a fenti értéket nettó értéknek kell tekinteni.

Csehbánya, 2016. január 20.

Szemes Rita
értékbecslő
Ny.sz.: I/228

"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégt. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303



2.) ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2.1. ALAPADATOK

Az ingatlan címe: **8174 Balatonkenese, 3705 hrsz-ú ingatlanon álló, 4. számú önálló felépítmény**

2.2. ELŐZMÉNY

Megbízó szóbeli megbízása alapján végeztem a szakvélemény készítését, egyszerű műszaki szemrevételezés alapján.

2.3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Balatonkenese a Balaton északkeleti csücskében fekszik, Budapesttől kb. 100 km-re délnyugatra. A balatoni települések között különleges fekvésű, hiszen az egyetlen olyan Balaton parti település, amely igazából sem nem déli, sem nem északi parti. A magaspartról, illetve a közvetlen vízpart jelentős részéről a Balaton egész keleti medencéje és a Tihanyi-félsziget jól belátható, kedvező időjárás esetén a tájkép minden évszakban látványos.

2014. évben Balatonakarattya különvált Balatonkenesétől.


Közlekedési kapcsolatai

Közúton a 71-es úton Keszthely-Fenékpusztá vagy Lepsény irányából érhető el. Budapestről az M7-es autópályán a balatonvilágosi lehajtóig, onnan a 71-es úton közelíthetjük meg. Keletről Balatonfőkajárral van közúti összeköttetés.

2.4. AZ INGATLAN TÉNYLEGES BEMUTATÁSA

8174 Balatonkenese, 3705 helyrajzi számú, „kivett parkoló és beépített terület” megnevezésű, 1/1 tulajdoni arányban Balatonkenese Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanon álló, önálló felépítmény, amely a Vak Bottyán utcai, Balaton parti pavilonsor 4. számú épülete. A tetőtérben egy lakótér került kialakításra, a szezonban dolgozók pihenése céljából. A tetőtér egyben raktár funkciót is ellát.

"ANTWORT" KFT.
8045 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303



Tulajdonos: Grimme Kft.

Rendeltetése: üzlet

Felépítmény hasznos alapterülete: 67 m²

Alapszerkezet: Alapozása beton sávalap

Falazat: téglá

Tetőszerkezet: nyeregtető palafedéssel

Épület állapota: A helyszíni szemrevételezés során szerkezeti hibát nem észleltem.

Közművek: vezetékes víz, villany, szennyvíz

Padozat: járólap

„L” alakú eladótér

Az ingatlan korának – kb. 25 év - megfelelő állapotú.

A környéken szemrevételezés alapján semmi olyan tényező nem fedezhető fel, amely az ingatlan értékét **jelentősen** rontaná.

"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Esz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303



3.) ÉRTÉKKÉPZÉS

Egyes módszerek rövid ismertetése:

Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi az elavulásból származó értékcsökkenést.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, értékvizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Hozadék alapú:

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

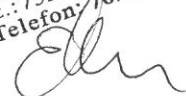
Választott módszer: *piaci alapú*

Forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Céji. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303



Összehasonlító adatok (internetes hirdetések)

Az összehasonlítást képező ingatlanok azonos elhelyezkedésűek és kialakításúak, mint az értékelt ingatlan.

	Ingyatlan mérete (m ²)	Ár	Ft/m ²
Balatonakarattya, strand előtti üzletsor	55	5.800.000Ft	105.455
Balatonakarattya, strand előtti üzletsor	45	6.500.000Ft	144.444
Balatonakarattya, strand előtti üzletsor	48	10.500.000Ft	218.750
Balatonakarattya strand előtti üzletsor	29	5.900.000Ft	201.714

Fajlagos ár: 167.590Ft/m²

Értékre ható tényező:

Elhelyezkedés: + 5 %

Tulajdoni viszonyok (az épület és a földterület különválása) - 5%

Szezonális működés - 5 %

- Összes korrekció: 0,85
- Fajlagos alapérték: $167.590 \times 0,85 = 142.452\text{Ft/m}^2$

Végsőérték számítása: $142.452\text{Ft/m}^2 \times 67 \text{ m}^2 = 9.544.250\text{Ft}$

"ANTWORT" KFT.
8045 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefón: 70/230-0303



4.) ÖSSZEFOGLALÁS:

A Balatonkenese, 3705 hrsz-ú ingatlanon álló, 4. számú önálló felépítmény értékét kerekítve

9.544.000Ft, azaz

Kilencmillió-ötszáznegyvennégy-ezer forintban állapítom meg, mely érték +/- 5%-os értéktoleranciával bír és ÁFA-t nem tartalmaz.

Érvényesség ideje: 90 nap

5.) FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK


Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági és fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.

Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalom felelősséget.

Kijelentem, hogy az ügyben érintett fél irányában elfogult nem vagyok, kizáró ok alá nem esem.

Csehbánya, 2016. január 20.

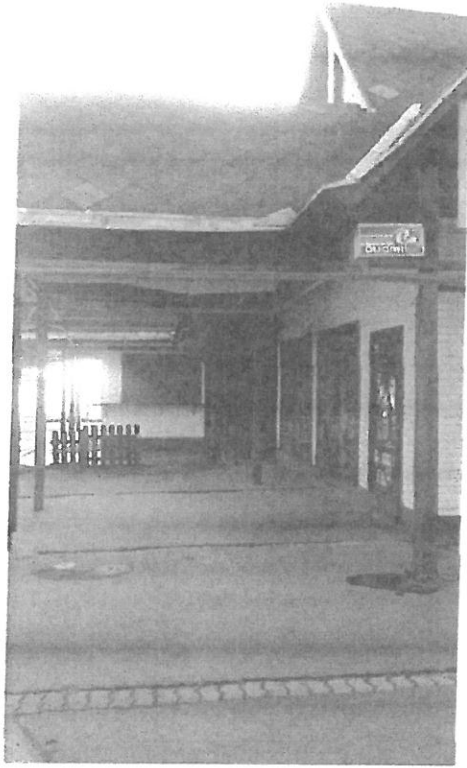


.....

Szemes Rita

"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefón: 70/230-0303



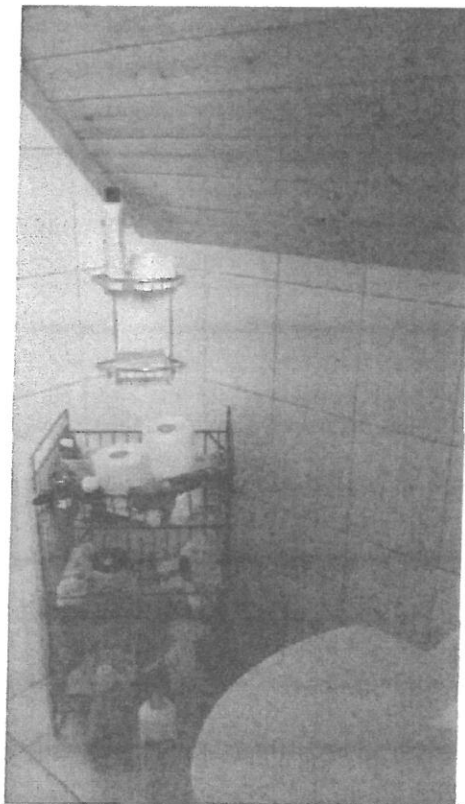
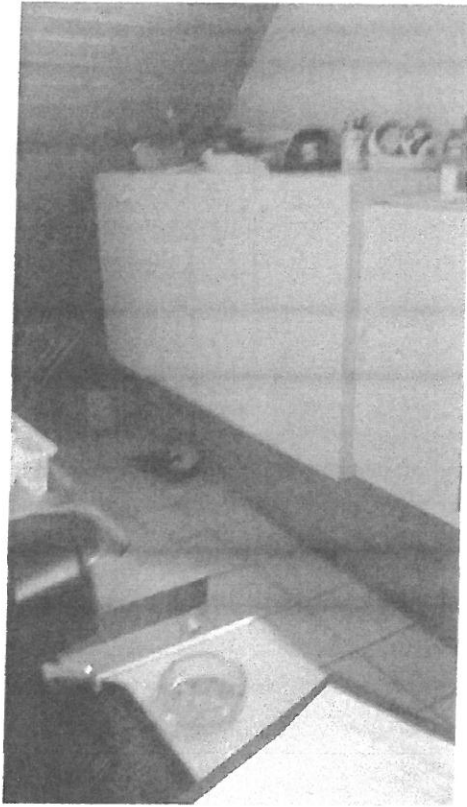


"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Ész.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303

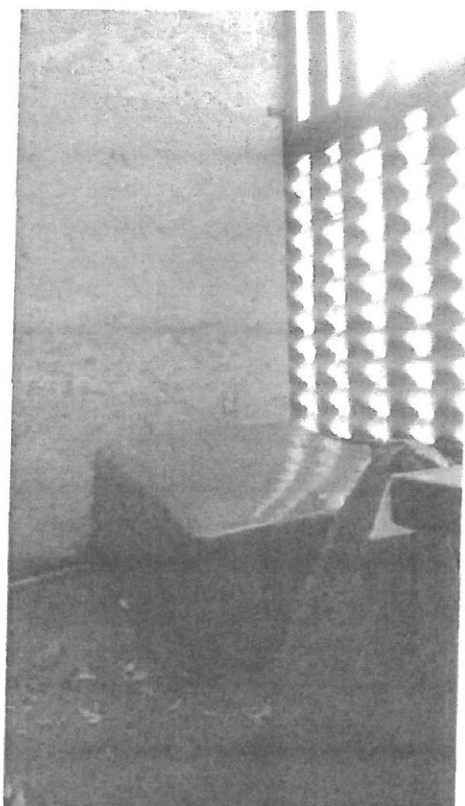
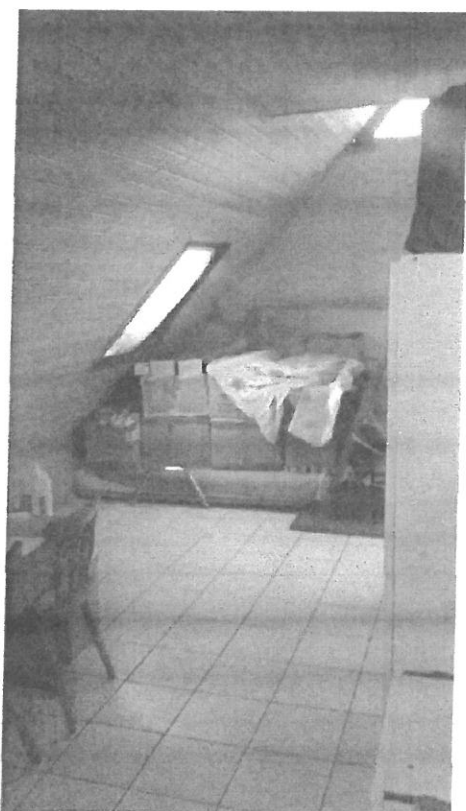


"ANTWORT" KFT.
8045 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303

A handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom right of the page.



"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégi. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303



"ANTWORT" KFT.
8445 Csehbánya, Újtelep út 41.
Adószám: 14447334-2-19
Cégl. szám: 19-09-510678
Bsz.: 73200127-11305000
Telefon: 70/230-0303

Veszprémi Járási Hivatal
Veszprém 8201, Vörösmarty tér 9. Pf.121.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:22029/6/2016

2016.01.18

Szektor : 53

BALATONKENESE

Belterület 3705 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály adatok fer. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett parkoló és beépített terület	0	6453	0.00	

2. bejegyző határozat: 42073/2005.10.12

Terheli a BALATONKENESE Belterület 3705/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
Az ügyiratban lévő változási vázrajz szerinti 79 m2 nagyságú területre.

3. bejegyző határozat: 39829/2006.09.04

Terheli a BALATONKENESE Belterület 3705/C HRSZ-t illető Földhasználati jog
az ügyiratban lévő változási vázrajz szerinti 57 m2 nagyságú területre.

4. bejegyző határozat: 38699/2008.07.04

Terheli a BALATONKENESE Belterület 3705/B HRSZ-t illető Földhasználati jog
az ügyiratban lévő vázrajz szerint 32 m2 területre.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36352/3/1991
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 36352/1991.08.07
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 36352/3/1991
jogállás: tulajdonos
név: BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8174 BALATONKENESE Béni Balogh Ádám tér 1.
törzsszám: 15428505

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10068/1988.12.20

Önálló szöveges bejegyzés területváltozás telekhatárrendezés során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40087/1994.07.08

Önálló szöveges bejegyzés a 3705.hrsz-ú ingatlan jogutódlás jogcímén átjegyezve a 12.sz.
tul.lapról.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39455/1998.04.23

Önálló szöveges bejegyzés területéből 105 m2. beolvadt a 4714/1. hrsz-u ingatlan területébe
telekhatár rendezés és vétel jogcímén. usz: 43244/1998.

Folytatás a következő lapon

Veszprémi Járási Hivatal
Veszprém 8201, Vörösmarty tér 9. Pf.121.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 22029/6/2016

2016.01.18

Szektor : 53

BALATONKENESE

Belterület 3705 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 42073/2005.10.12

Önálló szöveges bejegyzés 3705/A hrsz. alatt önálló építmény feltüntetésé

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 39829/2006.09.04

Önálló szöveges bejegyzés 3705/C hrsz. alatt önálló építmény feltüntetésé.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 370/2010.12.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3705 hrsz-ú földrészlet területe 6453 m²-re változott, felmérési és térképezési hiba kijavítása jogcímen.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 40240/3/2011.11.03

Vezetékjog

0,4 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági vezetete által érintett 204 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/1195-19/2011/MU.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 37915/2013.05.30

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

TULAJDONI LAP VÉGE