



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2019. augusztus 27-i ülésére

Tárgy: A balatonfüzfői 1498/315 helyrajzi szám alatti magánút (papírgyári porta és út) értékesítése
Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Nemesiné Bucsai Anikó települési főmérnök

Tisztelt Képviselő-testület!

Semeniuk Ferenc kérelmet nyújtott be a Balatonfüzfő, Nike krt. volt Papírgyári Porta ingatlanának megvásárlására.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a terület 693 m² nagyságú közforgalom elől el nem zárt magánút. Az ingatlan az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozik. Az értékebecslést elkészítettük.

A szabályozási terv egy kb. 95 m²-es területre a Nike krt.-hoz csatolandó közúti övezetnek jelöl, így az eladás előtt telekalakítási eljárást kell lefolytatni.

Az előterjesztés készítése közben érkezett egy újabb vételi szándék ugyanerre az ingatlanra.

A fentiekre tekintettel kérem a képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat megvitatására:

...../2019. (08. 27.) Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonfüzfő, 1498/315 helyrajzi szám alatti magánút (papírgyári porta és út) ingatlant értékesítésre kijelöli.

A Szabályozási Tervnek megfelelő telekalakítási eljárás lefolytatása után versenytárgyalást ír ki.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges hatósági eljárások lefolytatására.

Felelős: Marton Béla polgármester
Határidő: folyamatos

Balatonfüzfő, 2019. augusztus 15.



Tárgy:kérelem ingatlan megvásárlása
Dátum:Thu, 18 Jul 2019 18:19:40 +0200
Feladó:Ferenc Semeniuk <mestermunka1@gmail.com>
Címzett:marton.bela@balatonfuzfo.hu

Marton Béla
Balatonfűzfő város polgármestere

Tisztelt Polgármester Úr,

Korábban kérelmeztem, hogy a Nitrokémia régi porta épületének hosszú távú bérbe vételének lehetőségét szíveskedjen biztosítani számomra. Az épület elhanyagolt állapotban van, közművekkel nem rendelkezik.

Sajnos azzal a problémával szembesültem, hogy bérlőként a közművek kiépítése nem lehetséges. A fenti épületet közművek nélkül viszont nem tudom használni. Emiatt szeretnék a bérleti szándékomról lemondani.

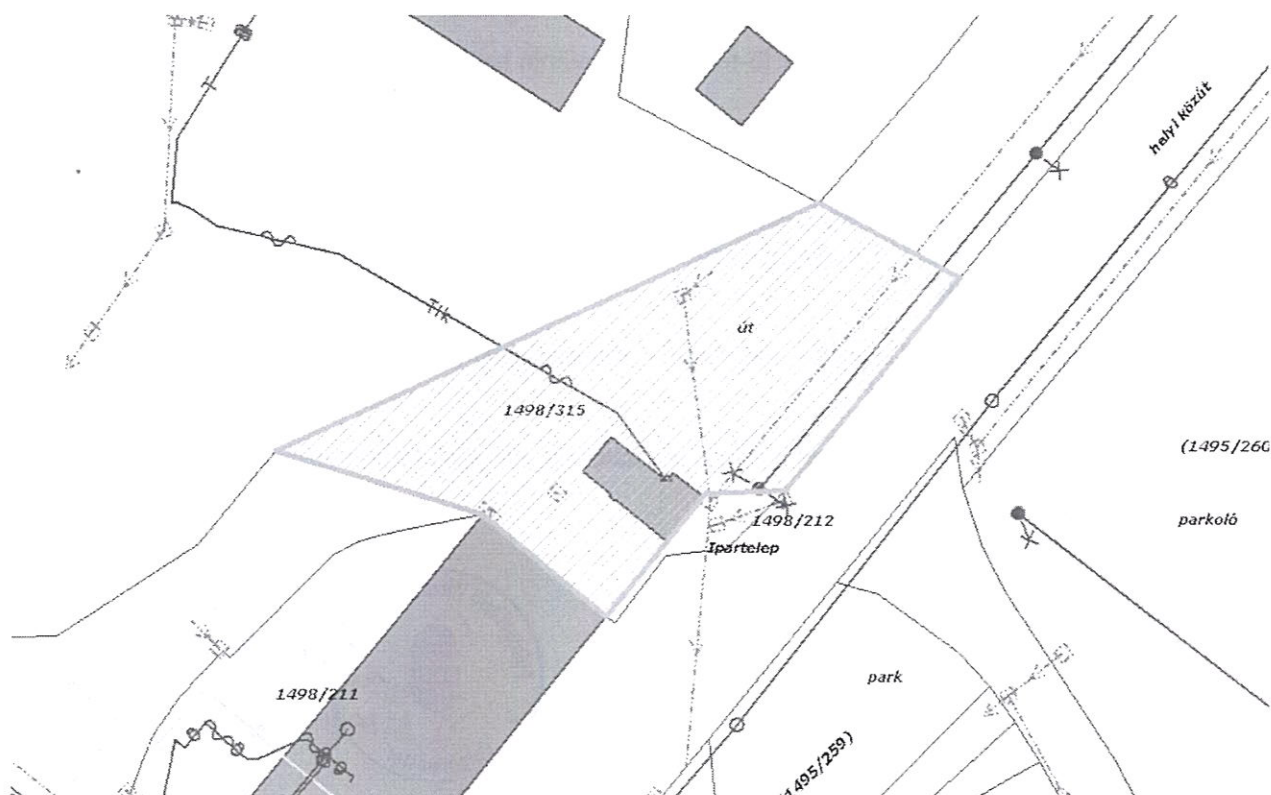
Egyúttal szeretném kérni, hogy amennyiben az ingatlan megvásárlására van lehetőség szíveskedjen azt engedélyezni.

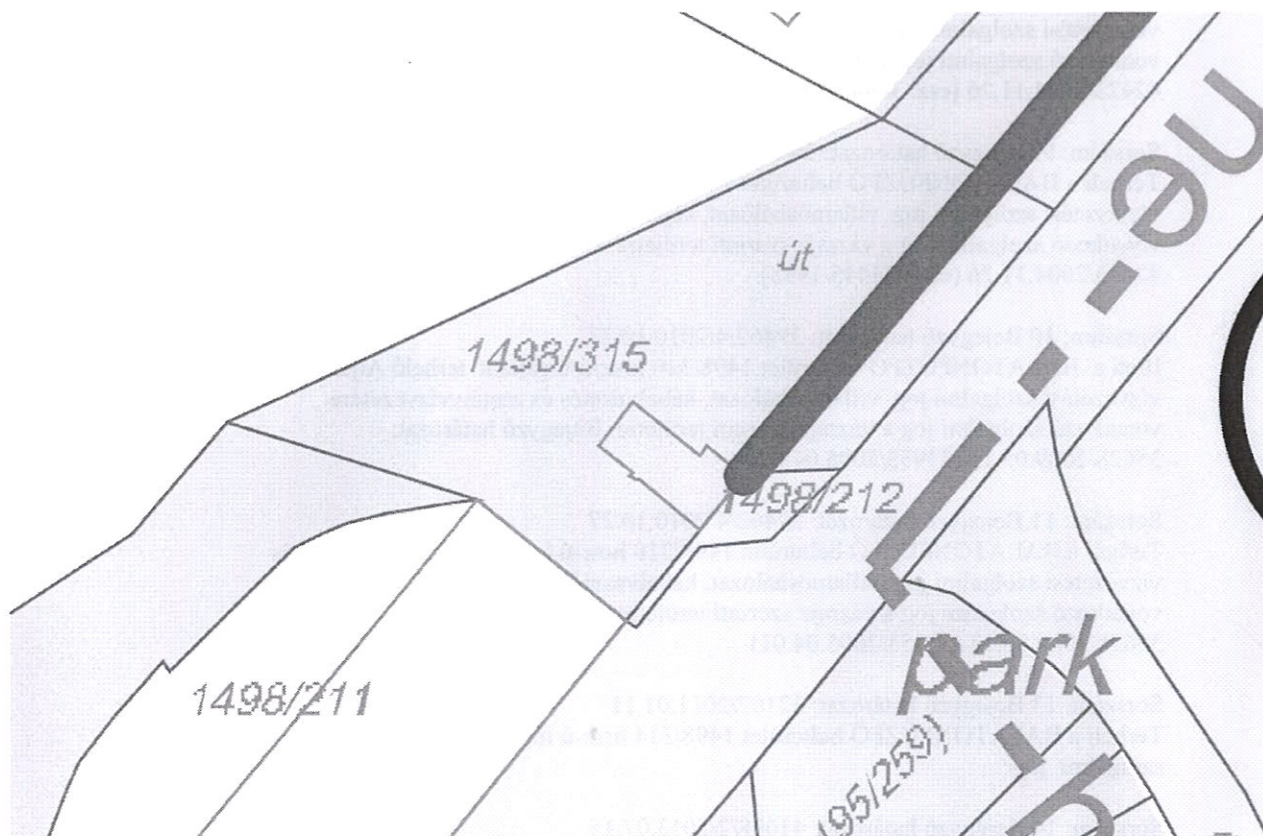
Szeretném ha a vállalkozás székhelye hosszú távon Balatonfűzfőn tudna működni. Az ingatlan megvásárlásával tulajdonosként már lehetőségem lenne az ingatlan közművesítésére és rendbe hozatalára.

Tisztelettel kérem Önt, hogy fenti problémám megoldásában lehetőségeinek megfelelően szíveskedjen segítséget nyújtani.

Köszönettel:

Semeniuk Ferenc
tel:06-70-428-2730
mail: mestermunka1@gmail.com
web: www.mestermunka.eu





HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

1498/315			
. kivett	0.0693	0.00	
közforgalom elől el nem zárt magánút			
ÖSSZESEN:	0.0693	0.00	

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/68 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat: 35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Illeti a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/68 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat: 35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/71 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat: 35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Illeti a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/71 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat: 35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 8 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Illeti a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/257 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és

vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése
vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:
42423/2004.11.26 (esz.: 34445/1995)

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27
Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/257 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és
vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése
vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:
42423/2004.11.26 (esz.: 34445/1995)

Sorszám: 10 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27
Illeti a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/310 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és
vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése
vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:
35628/2009.05.13 (33953/2005.04.01)

Sorszám: 11 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27
Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/310 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és
vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése
vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:
35628/2009.05.13 (33953/2005.04.01)

Sorszám: 13 Bejegyző határozat: 32107/2011.01.11
Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/314 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási
szolgalmi jog

Sorszám: 14 Bejegyző határozat: 41098/2/2013.07.15
Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/320 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási
szolgalmi jog

Sorszám: 15 Bejegyző határozat: 41098/2/2013.07.15
Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/321 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási
szolgalmi jog

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: vétel
tulajdonközösség megszüntetése
megosztás
Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: A 1498/315 hrsz a 1498/32 hrsz megosztásával jött létre tulajdonközösség
megszüntetése és megosztás jogcímén.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 31999/2013.02.07
Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
Szöveg: 10 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 35 m2 területre a
8/240/2012 számú vázrajz és területkimutatás szerint.;

Sorszám: 14 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: 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.

Sorszám: 15 Bejegyző határozat: 44569/2016.06.23

Jog-tény neve: Vízvezetési szolgálmi jog

Név: MAGYAR ÁLLAM

Cím: -,

Szöveg: A területkimutatás és vázrajz szerinti 39 m2 területre, "A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja."

Sorszám: 16 Bejegyző határozat: 48946/3/2017.08.24

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: 0,4 KV-os elektromos földkábel biztonsági övezete által érintett, a 8/557/2017 számú változási vázrajz szerinti 17 m2 területre vonatkozóan.

Vezetékjogi engedély száma: FE/08/MMBO/01946-3/2017.

Címzett:	
MARTON Béla polgármester	
Vállalat:	
Balatonfüzfő Város Önkormányzata	
Székhely / levelezési cím:	
H-8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.	
Telefonszám:	Telefaxszám:
+36 88 596 920	
E-mail cím:	
marton.bela@balatonfuzfo.hu	
Tárgy:	
Ingatlan vételi szándék	

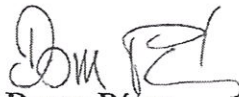
Keltezés:
2019. augusztus 15.
Iktatószám:
VSI – KI – 018 / 2019
Munkaszám:
Ügyintéző / kapcsolattartó:
Simon Kinga
E-mail cím:
simonkinga@triman.hu
Telefonszám:
+36 20 296 1330

Tisztelt Marton Béla Polgármester úr!

A TRIMAN Építőipari korlátolt felelősségű társaság a Balatonfüzfő 1498/315 hrsz- ú „közforgalom elől el nem zárt magánút” művelési águ ingatlanra a rajta lévő felépítménnyel együtt vasút stratégiai szempontok alapján vételi szándéknyilatkozatot nyújt be.

Szívélyes üdvözléssel:

TRIMAN Építőipari Kft.
2100 Gödöllő, Szentgyörgyi Albert u. 2.
Cégjegyzékszám: 13-09-179782
Adószám: 10395369-2-13


Doma Péter
ügyvezető

VÖRÖS LAJOS

Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

VESZPRÉM Pázmándi u.20.

88 427-452

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A

**Balatonfűzfő, 1498/315 hrsz-ú ingatlan felépítményének
értékeléséről**



Készült: 3 példányban

Veszprém.2019.08.06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás tárgya: **Balatonfűzfő 1498/315 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítmény értékelése**

Megbízó **Balatonfűzfő Város Önkormányzata.
8184 Balatonfűzfő Nike körút 1.**

Tulajdonos: **mellékelt tulajdoni lap szerint**

Megbízott: **Vörös Lajos
8200 Veszprém,
Pázmándi u 20.**

Értékelés célja: **forgalmi érték meghatározás**

Értékbecslés fordulónapja: **2019.08.06.**

Értékbecslés érvényessége: **90 nap**

Az ingatlan értéke-nettó **967.500.-Ft**

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő leírás tartalmazza.
Az érték tanúsítványban szereplő értékadatok tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Veszprém, 2019.08.06.

Vörös Lajos

Törzskönyvszám:442-10/2003

Törzslapszám:10/25/2007

Vörös Lajos
Ingatlan vagyron értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007
8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ALAPADATOK

Megbízás tárgya:	Balatonfűzfő 1498/315 hrsz-ú Ingatlan felépítményének értékelése
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata 8184 Balatonfűzfő Nike körút 1.
Tulajdonos:	mellékelt tulajdoni lapok szerint
Megbízott	Vörös Lajos 8200 Veszprém, Pázmándi u 20.
Értékbecslés fordulónapja:	2019.08.06.
Értékbecslés érvényessége:	90 nap

TARTALOMJEGYZÉK

- 1./ BORÍTÓLAP
- 2./ TARTALOMJEGYZÉK
- 3./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
- 4./ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
 - alapadatok
 - előzmények
 - az ingatlan környezete
 - tényleges bemutatása az ingatlannak
 - értékképzés
 - összefoglalás
- 5./ MELLÉKLETEK
 - szab.terv részlet
 - térkép
 - tulajdoni lap

ELŐZMÉNYEK

Megbízó képviselőjével - Nemes Károllyal - történt megbeszélés után, szóbeli megrendelés alapján készítettem a szakvéleményt.

Szakvélemény készítés során megtekintettem a helyszínt, annak településen belüli elhelyezkedését, közműves ellátottságát, állapotát és elérhetőségét rögzítettem.

Szemle időpontja: 2019.08.04..

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Balatonfűzfő, belterület,

Hrsz:

1498/315

Megnevezés:

közforgalom elől elzárt közterület

Nagysága

693 m²

Tulajdonos a Megbízó, terhelések a mellékelt tulajdoni lap szerint.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, INGATLAN TÉNYLEGES BEMUTATÁSA

Az ingatlan Balatonfűzfő Gyártelepen NIKE körútra nyílóan található környezetében lakóházak, ipari üzemek, intézmények. Volt porta épület műszaki állapota és állaga leromlott, hagyományos szerkezetű, lapos tetős. Közművei lekötve.

A település szabályozási terve Vt1 övezetbe sorolja az ingatlant.

Közművek: minden közmű 300 m-en belül elérhető.

ÉRTÉKKÉPZÉS

Ebben az esetben az értékelés tárgyát a felépítmény jelenti.

Összehasonlító adatok

Piaci összehasonlításra alkalmas adatok nem állnak rendelkezésre.

Egyes értékelési módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

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

Piaci alapú

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

Hozadék alapú

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

Választott módszer: költség alapú

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

Ez a kritérium 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.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, korlátozottan forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Költségalapú módszerrel

felépítmény

újraelőállítási érték

30.00 m2 215.000.Ft/m2

6.450.000.-

Avultság mértéke

- fizikai - 65 %

- funkcionális - 5 %

- közművek hiánya - 15 %

Jelenlegi érték

967.500.-Ft

Értékelésre-aktualizálásra kért ingatlanok jelenlegi piaci

Az értékelés során figyelembevettem az EVS 2016-ben a TEGoVA-ban és a 25/1997(VIII.1.)PM rendeletben valamint

az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM---SzCsM irányelvben és a település Szabályozási Tervében foglaltakat.

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Balatonfüzfő,

1498/315 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítmény jelenlegi ingatlanpiaci forgalmi értékét(kerekítve)nettó

967.500.-Ft-ban

azaz *kilencszázhatvanhétezeröttszáz* forint

határozom meg.

Az ingatlanpiaci ,környezeti,jogi,műszaki adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várok,azt **korlátozottan** tartom **forgalomképesnek**

Érvényesség ideje: 90 nap

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatokat a Megbízó szolgáltatatta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékét végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkujá során a pillanatnyi érdekük és a mindenkor piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek.

Veszprém, 2019.08.06.

Vörös Lajos

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Névtelen	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
------	-----	--------	-----------	----------	----------------	----------

1498/315

. kivett

0.0693

0.00

közforgalom elől el nem zárt magánút

ÖSSZESEN:

0.0693

0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/68 hrsz-ú ingatlant illető

Átjárási és

vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése

vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:

35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Illetti a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/68 hrsz-ú ingatlant terhelő

Átjárási és

vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése

vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:

35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

Terheli a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/71 hrsz-ú ingatlant illető

Átjárási és

vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése

vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:

35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 39462/4/2010.10.27

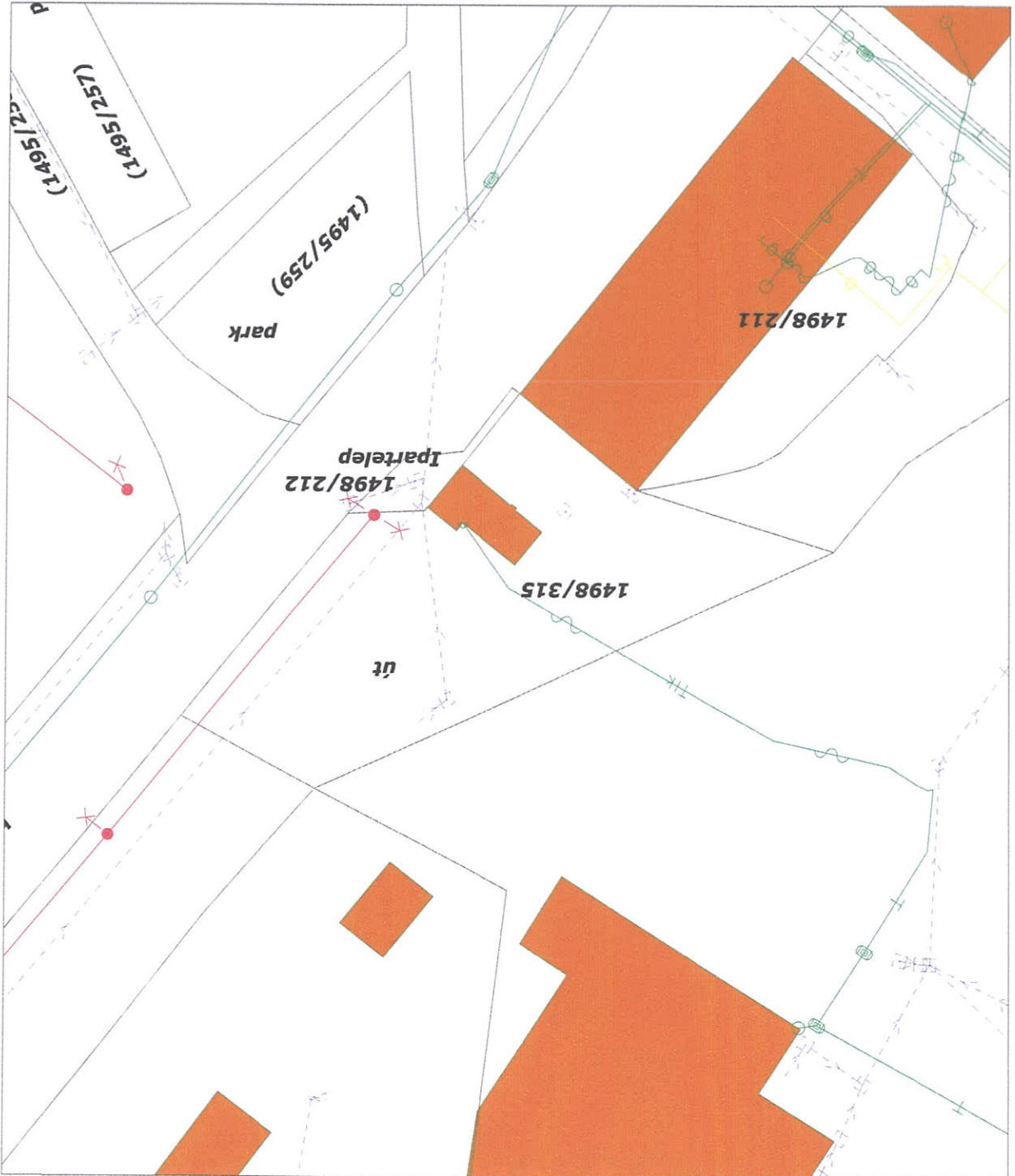
Illetti a BALATONFÜZFŐ belterület 1498/71 hrsz-ú ingatlant terhelő

Átjárási és

vízvezetési szolgalmi jog villamoshálózat, kábelvezetés és szennyvízvezetése

vonatkozó szolgalmi jog a vázrajz szerinti területre. Bejegyző határozat:

35374/1993.04.20. usz: 34445/2/1995.



1:500

