



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

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

Iktatószám: bal/5104-1/2022.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Dalmadi Zoltán főépítész

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2022. június 23-i ülésére

Tárgy: Alaszka Investments Kft. kérelme – ingatlan vásárlási szándék

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2021. november 18-i ülésén tárgyalta az Alaszka Investments Kft. kérelmét, és a 282/2021. (11.18.) számú határozatában arról döntött, hogy *támogatja a Alaszka Investments Kft. kérelmét a 1491/3 hrsz-ú ingatlan telekalakítás során kialakuló 60 m² nagyságú területrészenek megvásárlása vonatkozásában, valamint megrendeli a telekalakítást és az értébecslést.*

A telekalakításról a változási vázrajz elkészült, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés folyamatban van. A változási vázrajz alapján megrendeltük az értébecslést, a kialakuló 1491/4 hrsz-ú ingatlan nagysága 60 m² (közforgalom előtt el nem zárt magánút), forgalmi értéke 415.000.- Ft.

A vagyonrendelet alapján a 1491/3 hrsz-ú ingatlan jelenleg a forgalomképtelen ingatlanok közé tartozik, az értékesítés előtt szükséges annak módosítása is.

Előterjesztés mellékletei:

1. Változási vázrajz
2. Értébecslés

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Balatonfűzfő, 2022. június 10.


Szanyi Szilvia
polgármester



Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (...) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Felhatalmazza a polgármestert az 1. számú mellékletben szereplő változási vázrajz aláírására.
2. A 1491/3 hrsz-ú ingatlan telekalakítása során kialakuló 1491/4 hrsz-ú, 60 m² nagyságú (kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút) ingatlant 1.000.000.- Ft-os áron értékesíti az Alaszka Investments Kft. (4030 Debrecen Vágóhíd u. 4/b) részére, felhatalmazza a polgármestert az egyeztetés lefolytatására.
3. Felkéri az önkormányzati hivatalt, hogy a vagyonrendelet módosítását készítse elő a telekalakítás során kialakuló Balatonfüzfő 1491/4 helyrajzi számú, jelenleg 1491/3 alatt, forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlannal kapcsolatban, oly módon, hogy az ingatlant üzleti (forgalomképes) vagyonba sorolja.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 1-2. pont azonnal

3. pont 2022. augusztusi Kt. ülés

Tózsér Árpád e.v.

8088 Tabajd, Temető utca 11.
Levelezési cím: 2051 Biatorbágy, Káposztáskert u. 6/1.

Tózsér Árpád e.v.
8088 Tabajd, Temető u. 11.
Adószám: 56597941-1-27
Nyilv.sz.: 55261023
KISADÓZÓ

Balatonfűzfő

Belterület

Város

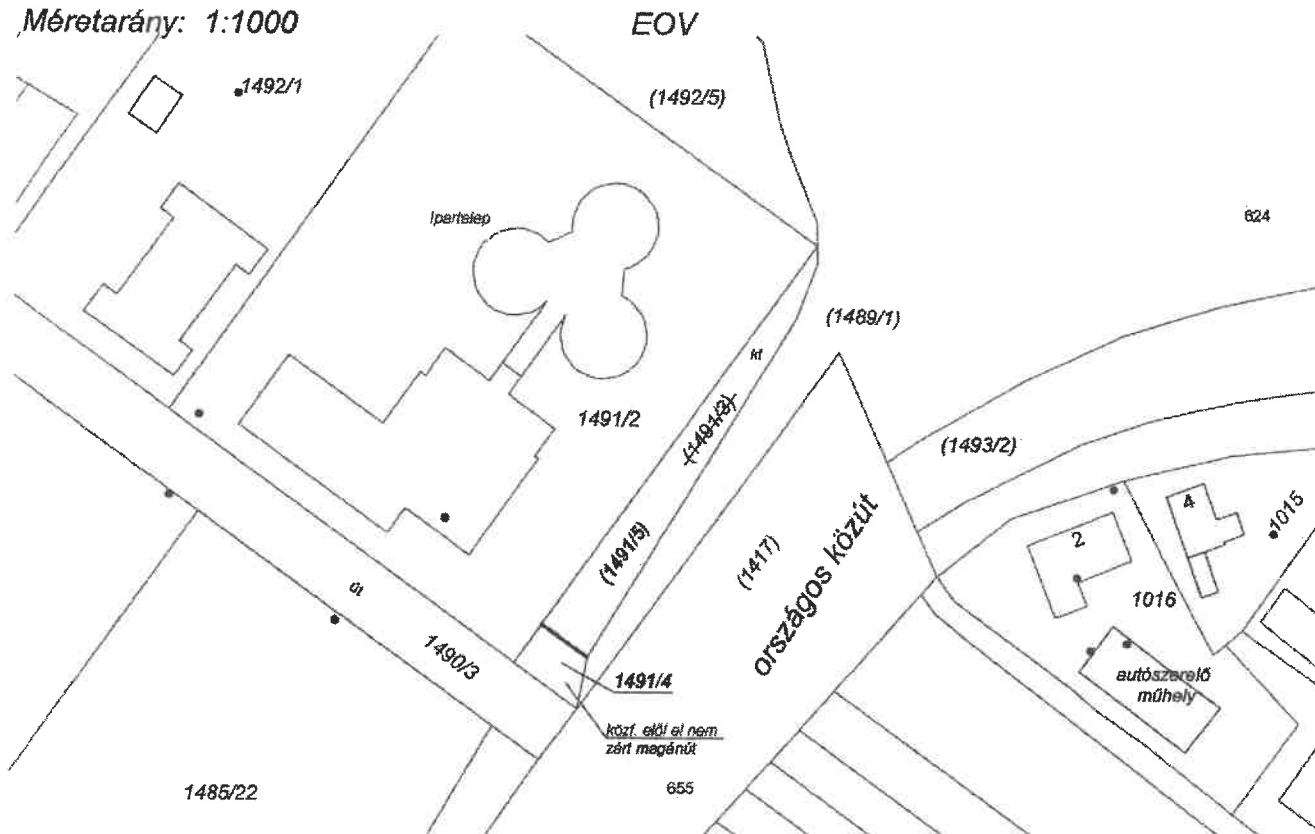
Munkaszám: EV/037/2022.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1005/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1491/3 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1491/3		kivett közterület		0.0388	-	1491/4		kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0060	-		
						1491/5		kivett közterület		0.0328	-		
Összesen:				0.0388						0.0388			

A változás akarataunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Tabajd, 2022. április 14.

Tózsér Árpád

földmérő ig.sz.: 7785/2018

Tózsér Árpád

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 2271/2015

mém.kam.sz.: GD-T 13-14230

Tózsér Árpád
okl. földmérő mérnök
ing.rend.min.sz.: 2271/2015
tel. (30) 52-07-996
e-mail: vazrajzkoszas@gmail.com

8/647/2022 E: 22/2022

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2022. ápr. 25. nap



Lantos András
záradékoló

ing.rend.min.sz.:
Lantos András
ingatlan-rendező
földmérő min. sz.
2350/2019

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1491/4 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

Becsles.com Vagyonértékelő Kft.

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2022. május 13.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.oldal
2, A telek adatai.....	4.oldal
3, A felépítmény helyiségleltárja.....	5.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	6.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	7.-9.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	10.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	11.-12.oldal
8, Értékelői nyilatkozat.....	13.-14.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan változási vázrajza
3. számú melléklet: Az ingatlan tulajdoni lapja
4. számú melléklet: Az ingatlan E-közmű térképe
5. számú melléklet: Becslői igazolás
6. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyontértékelő Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyontértékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1491/4 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2022/05/022.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1491/4 HRSZ-ú ingatlan forgalmi értéke:

415.000.- Ft, azaz

négyszáztizenötezer forint, ill.

1078 EUR*

***= 1 EUR = 385 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2022. május 13.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári nappal határozom meg.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyontértékelő Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94.
Adószám: 25066337-1-07
OTP: 11736006-20407526-00000000



Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2022.05.13.-án** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórás mintát kínálati / megtörtént adásvételi áron alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapról meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2022 . május 13.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8175 Balatonfűzfő, Belterület**

HRSZ:1491/4 (jelenleg 1491/3)

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	60 m2					
Övezeti besorolása	belterület		kültérület		zártkert	
Formája:	Szabálytalan téglalap alakú					
Beépítettsége:	ikerház	szabadon álló	Sorház jelleg		társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi		központhoz közeli	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút		autóbusszal		személygépkocsival	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	aszfaltozott	
Környező ingatlanok jellege	Településközponti lakókörnyezet					
Telek tájolása, lejtés viszonya	sík domborzat					
Kerítés anyaga:	Nincs	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételemes	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-					
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:	
Szemétygyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Átlagosnál jóval kisebb nagyságú, nem beépíthető, magánút jellegű ingatlan					
Környezeti ártalom, szennyezettség	-					
Egyéb felszerelés	Ásott kút		Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	Nem		Részben	Igen		

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege:

nincsen felépítmény

Helyiség	alapterület (m ²)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
-				
-	0,00 m ²	0,00 m ²	-	-
Összesen redukált alapterület: 0,00 m²- kerekítve 0,00 m²				

Felépítmény szerkezetei:

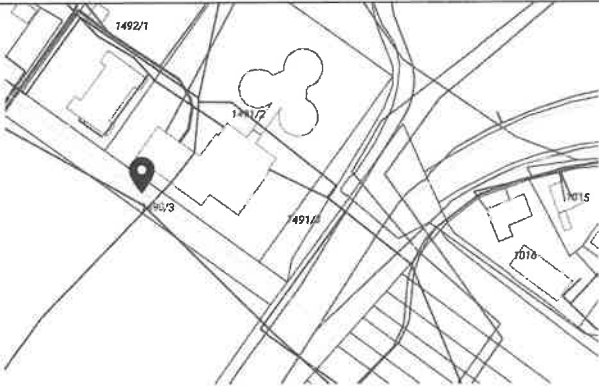
Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:		Legutolsó felújítás éve:	

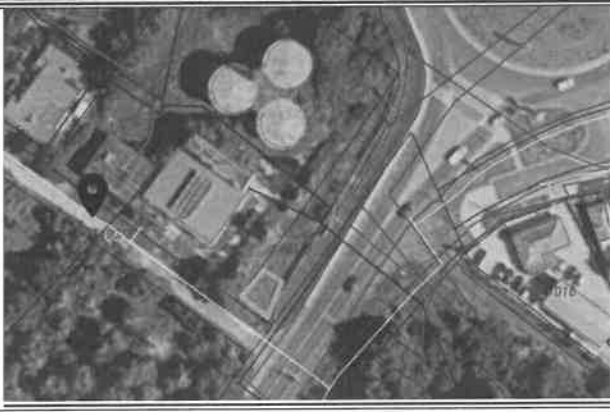
Általános állapot: nincsen felépítmény

Közművek

Elektromos ellátás	380 V	230 V- utcafronton elérhető			
Vízellátás	Fűtő kútból házi vízellátó berendezés	<u>Közművezetékes- utcafronton elérhető</u>		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	Egyedi:		táv melegvíz	<u>nincs</u>
Fűtés	Központi	Egyedi:		Egyedi -	<u>Nincs</u>
Szennyvízelvezetés	<u>Csatorna- utcafronton elérhető</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		<u>Hálózatról- utcafronton elérhető</u>			Nincs
Egyéb ellátottság	telefon, kábel TV, internet- utcafronton	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

Szabályozási tervrészlet	
Helyi Építési Szabályzat	35. Közlekedési és közműterület 35. § (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló,) valamint közművek helyezhetők el, a (2) bekezdés kivételével. (2) A Kőa - autóbusz-pályaudvar övezete, ahol az autóbusz kiszolgáló létesítményei, és a hozzá kapcsolódó vendéglátó és kereskedelmi funkciójú épületek is elhelyezhetők, legfeljebb 10% beépítési mértékkel és legfeljebb 7,5 m épületmagassággal. (3) A közigazgatási területen a közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű építési területet kell biztosítani (és tervezési osztályaik): a) gyorsforgalmi út (tervezett M8) 60 m (K.I.B.) b) országos főút: 40 m. a. 71. sz. főút (K.III.B., B.IV.b.C.) b. 72. sz. főút (K.III.A.) c. 710 sz főút (K.III.A.)
E-közmű térkép	

Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a település központjában helyezkedik el, közvetlenül a településen átmenő főút mellett. A telek téglalap alakzatú, sík domborzatú, nem körülkerített. Megközelíthető betonozott útburkolaton keresztül, a fő út felől. A telek zöldterületei cserjeszinten elburjánzottak. A telek nem megosztható, az összes közmű elérhető az utcafront felől. Építésügyi besorolása: Köü. Az ingatlan a mérete/elhelyezkedése/besorolása miatt nem beépíthető.
---------------	---

Felépítmény:	Az ingatlanon semmilyen alá- és felépítmény nem található. A telek nem beépíthető semmilyen módon.
---------------------	---

Összegzés:	Az ingatlan átlagos állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül jó, jól megközelíthető, értékesíthetősége rossz a beépíthetősége/mérete miatt. Jelentős káresemény nem történt. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból frekvenciált területen helyezkedik el. A földszinti lakótér átlagos belmagassága - m. A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan -. Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -. Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete - m². Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -
-------------------	--

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladat.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalmképesség
- 2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
- 3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
- 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **40% - magas**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület
Telek mérete	956 m2	711 m2	904 m2	60 m2
Telek beépíthetősége	30 %	30 %	20 %	0 %
Telek besorolása	Lke	Lakóövezet (n.a.)	Üdülőövezet (üü-2.)	Köa
Közműellátottság	Összközmű az utcafronton	Összközmű az utcafronton	Összközmű az utcafronton	Összközmű az utcafront felől
Hasznosítási forma	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	magánút
Eladási ár (Ft)	36.400.000.-	27.000.000.-	25.000.000.-	-
Eladási éve	2022.	2022.	2022.	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	38.075.-	37.975.-	27.655.-	-
Korrektíós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Beépíthetőségi korrekció	-70 %	-70 %	-70 %	-
Hasznosítási korrekció	-10 %	-10 %	-10 %	-
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Közmű korrekció	0 %	0 %	0 %	0 %
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Telekforma	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0 %	-
Összegzett korrektíós tényező (%)	-80 %	-80 %	-80 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrektíós tényező)	7615.-	7595.-	5531.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(7615+7595+5531)/3= 6914.-			

Adásvételi árak 2022., saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 6914.- Ft/m2

VM= 60 m2 x 6914.- Ft = **414.840.- Ft - kerekítve 415.000.- Ft**

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	<u>nem tapasztalható</u>	gyenge	közepes	erős
az értékelt ingatlan típus kereslete	<u>nem tapasztalható</u>	gyenge	közepes	erős
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUÁLIS	
Forgalmi érték:				415.000.- Ft	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	180-360	nap	X		
Általános Forgalmi Érték:				415.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1491/4 HRSZ-ú ingatlan forgalmi értéke:

415.000.- Ft, azaz

négyszáztizenötezer forint, ill.

1078 EUR*

***= 1 EUR = 385 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2022. május 13.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecsítő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecsítő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2022. május 13.


Szántó A. Gábor

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyonértékelő Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25066337-1-07
OTP: 11736006-20407526-00000000

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2022. május 13.



Tózsér Árpád e.v.

8088 Tabajd, Temető utca 11.
Levelezési cím: 2051 Bátorbágy, Káposztáskert u. 6/1.

Tózsér Árpád e.v.
8088 Tabajd, Temető u. 11.
Adószám: 56597941-1-27
Nyilv.sz.: 55261023
KISADÓZÓ

Balatonfűzfő

Belterület

Város

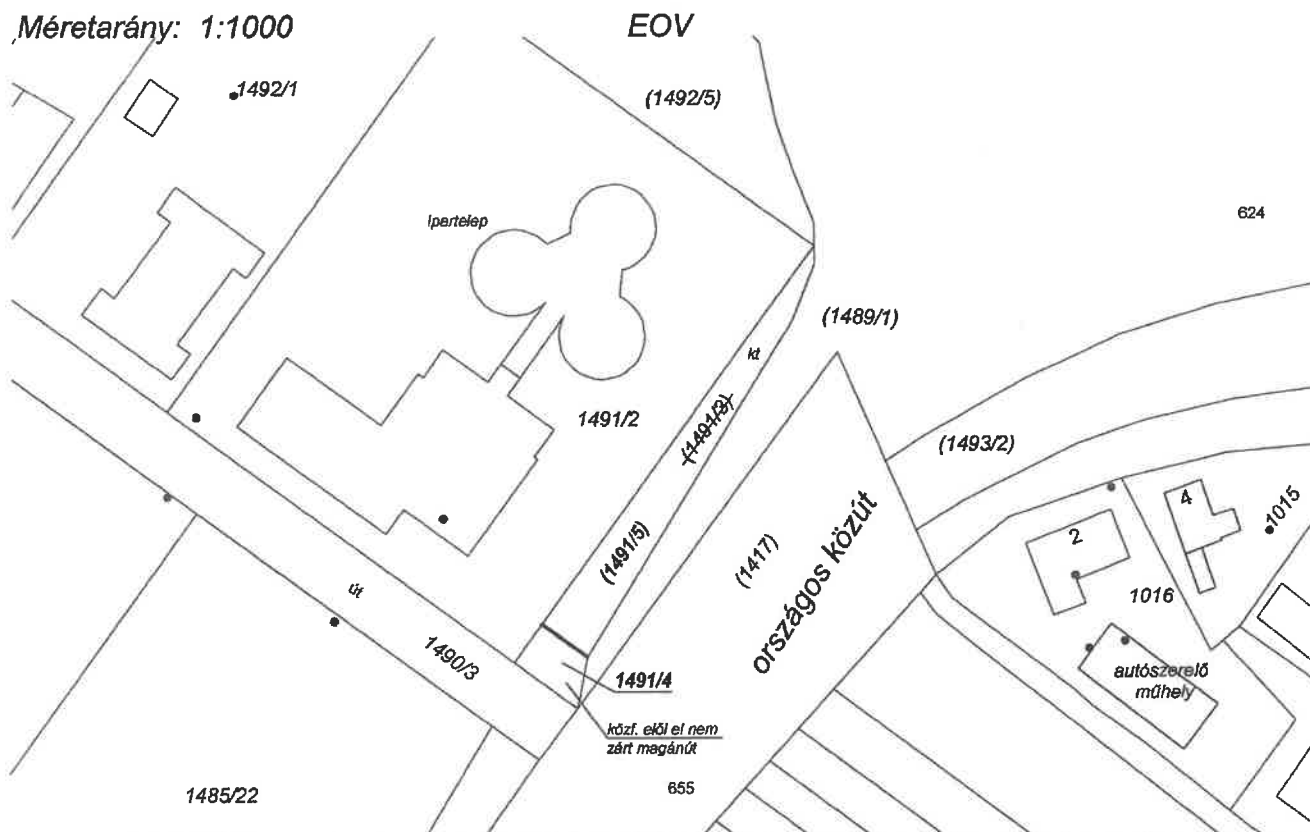
Munkaszám: EV/037/2022.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1005/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1491/3 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága				Min.o.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1491/3		kivett közterület		0.0388	-	1491/4		kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0060	-			
						1491/5		kivett közterület		0.0328	-			
Összesen:				0.0388						0.0388				

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Tabajd, 2022. április 14.

Tózsér Árpád

földmérő ig.sz.: 7785/2018

Tózsér Árpád

minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 2271/2015
mém.kam.sz.: GD-T 13-14230

Tózsér Árpád
okl. földmérő mérnök
ing. rend. min. szám: 2271/2015
tel.: (30) 52-07-906
e-mail: vazrajzkoztes@gmail.com

8/647/2022 E: 22/2022

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2022. ápr. 25. nap



Lantos András
záradékoló

ing.rend.min.sz.: Lantos András
ingatlan-rendező
földmérő min. sz.
2350/2019

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 909437/A/2022
2022.05.16

Szektor : 53

BALATONFÜZFŐ
Belterület 1491/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.fill.	ter	kat. jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2	k.fill

. Kivett közterület	0	389	0.00	
---------------------	---	-----	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36200/2014/2013.10.15
eredeti határozat: 39116/3/2012.08.15
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1
törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36200/2014/2013.10.15
Önálló szöveges bejegyzés megosztás után kialakult a Balatonfűzfő 1491 hrsz-ú ingatlanból.

TULAJDONI LAP VÉGE

