

IV.
MELLÉKLETEK

1. Balázs István kérelme
2. Ingatlanforgalmi értékbecslés
3. Balázs István levele

2009 FEBR 19

Érvénytelen Szerződésrészlet

1. számú melléklet

2009 FEBR 20

Érvénytelen szerződés részlet

2.29

Utolsó
2.24

Wygibartozás

Babji István Érvénytelen szerződés részlet 42. sz.

alatti baleset. Érvénytelen szerződés 624/2 HK.Sz.

Érvénytelen szerződés részlet 42. sz.

3000 az a területet átvéve az

Érvénytelen szerződés részlet utolsó részlet

alatti baleset.

Cette az Érvénytelen szerződés részlet
a parkoló megújítás befizetésétől,
amelyre 20 felelős.

Érvénytelen szerződés 2008.02.20.

Babji István

2009 FEB 20
1072-16
Er. BA.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

HÉVÍZ 1624/2 hrsz. INGATLAN

10. BA.

23. 12.

Sipos György



2009. 03. 12.	
172-35	10. BA.

Piaci forgalmi érték:

2.400.000,-Ft

Telek területe: 98 m²

Az értékek tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: 2009. március 11.

Készítette: Sipos György

Zm. névjegyzék: 8/2008. PSZÁF 12949/2/2008.

OKJ.: 52343902 91/30/2000. OKJ.: 54343902 4/27/2007.

MAISZ.: 464/2003. KIVOSZ.: 187/2007.

TARTALOMJEGYZÉK

- Előzmények
- Az ingatlan általános adatai
- Helyszíni szemle
- Összehasonlító adatok
- Értékmegállapítás
- Mellékletek

ELŐZMÉNYEK:

Hévíz Város Polgármesteri Hivatalának megkeresése alapján megbízást kaptam, a Hévíz 1624/2 hrsz. alatti saját használatú út, forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelést a megrendelő az ingatlan adás – vételi eljárás lebonyolításában kívánja felhasználni.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAINAK ISMERTETÉSE:

- Ingatlan helye: Hévíz (belterület)
- Helyrajzi szám: 1624/2 hrsz.
- Teher: bejegyzést nem tartalmaz.
- Terület nagysága: 98 m² (tulajdoni lap szerinti)
- Tulajdonos: Balázs István 1/1 tulajdoni arányban
- Az ingatlan jellege: út
- Beépíthetősége: nem beépíthető, a rendezési terv szerinti
- Fekvése: É – D, sík
- Elhelyezkedése: A város keleti szélén.
- Közműellátottság: víz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos áram, gáz
- Környező ingatlanok: kereskedelmi és szolgáltató egységek
vízmű védterület, beépítetlen területek.
- Burkolat: zúzott dolomit
- Környezeti ártalom: nem jellemző
- Megközelíthetőség: személy és tehergépjárművel a Széchenyi út felől.

- HELYSZÍNI SZEMLE:

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottam 2009.03.05-én, a szemrevételezést fotókkal dokumentáltam, megállapításaimat az alábbiakban rögzítem.

Környező ingatlanok: kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek

Domborzata: sík

Közműellátottság: szennyvíz, csapadékvíz, ivóvíz, gáz, elektromos áram

Környezeti ártalom: nincs

Az ingatlan környezete: a nagyparkoló és az azt körülvevő épületek, beépítetlen területek

A rendezési terv szerint a terület, Vt3. övezetbe tartozik.

A 1624 hrsz-ú terület beépítésekor lett kialakítva a 1624/1 parkoló, a 1624/1/A üzlet és a 1624/2 út, mely szerves folytatását képezi az üzletsor mögötti szerviz útnak. Az út és a közművek kiépítését a tulajdonos finanszírozta.

A 1624/2 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lapon saját használatú útként van bejegyezve. A keleti oldalon a volt vízmű telephelye és egy beépítetlen terület található, nyugati oldalon üzletek és a hozzájuk tartozó parkolók határolják. Déli oldalon a szerviz út folytatása, a Széchenyi utcára csatlakozik. Domborzata sík, felülete dolomit zuzalékkal szórt. A megbízás, a mellékelt térképvázlaton sraffozással jelölt területrésze vonatkozik és nem terjed ki az attól elhatárolható ingatlanrészekre és az ott található felépítményekre. A terület, a szervizút meghosszabbításaként növeli a szomszédos ingatlanok kedvezőbb megközelíthetőségét, azok hasznosításának lehetőségét, továbbá az út tulajdonosát mentesíti a fenntartási költségek alól. Az értékelt út nem beépíthető, más funkcióval nem hasznosítható, korlátozottan forgalom képes. Értékesítés esetén a terület geodéziai felmérése és a szerviz úthoz csatolása indokolt.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Hévíz Fortuna u.	1541 m ²	36.000.000,-	23.361.000,- internet
Hévíz	1000 m ²	35.000.000,-	35.000.000,- internet
Hévíz	1329 m ²	33.000.000,-	24.831.000,- internet
Hévíz	1050 m ²	24.000.000,-	22.857.000,- internet
Hévíz	2583 m ²	45.000.000,-	17.422.000,- internet
		Átlag:	24.694.000,-/m ²

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Alkalmazott módszer:

Összehasonlító adatokon alapuló értékelés.
A telek átlagos m² ára: 24.694,-Ft.

Módosító tényezők:

Érték csökkentő:	Kínálati árak	-15%
	Csak útként hasznosítható terület	-25%
	Megközelíthetőség	- 5%
Érték növelő:	Frekvenciált fekvés	+25%
	Kiépített közművek	+15%
	Kis alapterület	+5%
Korrigált m ² ár:	24.694,-Ft./m ²	
Kerekített m ² ár:	24.700,-Ft/m ²	
Összes terület:	98 m ²	

Az értékelt ingatlan **forgalmi értéke** a módosító tényezők figyelembe vételével:

Az értékelt telek m ² ára:	24.700,-Ft.
A telek területe:	98 m ²
Számítás: 23500x98 =	2.420.600,-Ft.
Kerekítve:	2.400.000,-Ft.


Az ingatlan **piaci forgalmi értéke**: **2.400.000,-Ft.**

A geodéziai felmérés utáni telek méret pontosítás nem befolyásolja érdemben a forgalmi értéket

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslés érvényessége a piaci viszonyokat figyelembe véve; 90 nap.
Felhasználható a megrendelés szerinti célra. Publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

Keszthely 2009. március 11.


Sipos György
Ingatlanforgalmi értékbecslő

Körzeti Földhivatal Keszthely
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.02.20

HÉVÍZ Belterület 1624/2 helyrajzi szám	Szektor Térképszelvé
--	-------------------------

I. rész

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

. Kivett saját használatú út	0	98	0.00	

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31521/2004.01.28
 eredeti határozat: 32667/1988.06.10
 jogcím: adásvétel 32667/1988.06.10
 jogállás: tulajdonos
 név : Balázs István
 szül. : 1943
 a.név : Farkas Julianna
 cím : 8380 HÉVÍZ Móricz Zs. utca 42

III. rész

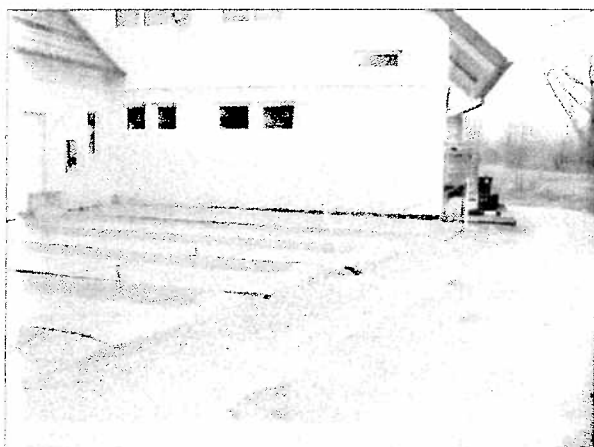
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31521/2004.01.28

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1624. hrsz.-ú ingatlan megosztásából.

Tulajdoni lap vége




FOTÓMELLÉKLET



2009.03.11.

Polgármesteri Hivatal Hévíz
Hévíz 1624/2 hrsz.



Sipos György

FOTÓMELLÉKLET






2009.03.11.

Polgármesteri Hivatal Hévíz
Hévíz 1624/2 hrsz.







Sipos György

Városközpont vegyes területe (Vt)

-  21. §¹ (1) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.
 (2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a városközpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátó helyek környezetének területe, illetve a Széchenyi utca mentén tervezett terület tartozik.
 (3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Vt-3 jelű építési övezet***	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 50	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 5	M
A beépítési mód	-	zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 80	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 10	%

 Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség mértéke 1,0.

-  *** A Vt-3-as övezetben nem helyezhető el:
-  lakóépület;
 -  szálláshely-szolgáltató épület;
 -  sportépítmény;
 -  üzemanyagtöltő.

Polgármesteri Hivatal
Hévíz

3. számú melléklet ^{e 23}

~~csere~~
érték birtokjok
elt.

Tisztelt Polgármester Úr, Fejző Úr, Képviselő
testület!

It Hivatal parkoló megváltás címén 2 millió
fontot megfizetésre kötelezett.

Elbeszédésem és látogatásom helyzetükből
adódóan felajánlottam az 1624/2 hrsz. területet
esetében, a megváltás helyett.

It családom tudomására jutása után az a dön-
tés született, hogy döntsem a bíróság, jogos e az
önkormányzat kötelezése.

Családom a teljes adó szellem áll. It területet bau-
li hitelből építtük. It törlesztést nem tudjuk
fizetni. Van egy beteg gyermekünk, ahinél gou-
doskodni kell.

Ha nem körtünk vállalkozás, a bank elvoni az is-
letünket. Csak az 1624/2 hrsz. terület marad a
tulajdonunkban.

Törőtelkel kérjük Önöket, vörjék meg a bíró-
ság döntését és utána térjünk vissza az út
leadására!

Kérjük megértésüket!

Türelmettel
~~Zoltán~~ Balázs

Hévíz, 2009. márc. 23

172-421-000 (00)