

PROAXIS

Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft.

8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u. 2.

Telefon/Fax: (92) 596-255 Telefon: (92) 596-256

E-mail: laszlo.kovacs@pr-axiskft.hu

A MAGYAR INGATLANSZÖVEYSÉG TAGJA

EÚRÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI MÍNÓSÍTÉS

Handwritten notes in the top right corner, including a signature and some illegible scribbles.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Az ingatlan helyrajzi száma: **Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.**
Az ingatlan címe: **8360 Keszthely, Libás Strand 6. sz. Vendéglátó üzlet**
Az ingatlan megnevezése: **kivett strandfürdő**
Értékelt tulajdoni hányad: **1/1**

Keszthelyi Városüzemeltető Kft Keszthely		
SZÁM: 1228/2018	MÉRLEK:	
ÉRKEZETT: 2018 MÁJ 14		
ELŐSZÁM:	UTÓSZÁM:	ADÓ:

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

Készült: 2 pld.-ban

TARTALOMJEGYZÉK

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 1.....	3
SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 2.....	4
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
2.1. AZ ERTEKELÉSI SZABÁLYZAT, JOGSZABÁLY, AMELYNEK MEGFELELŐEN AZ ÉRTÉKELÉS KÉSZULT	5
2.1.1. <i>Az értékbecslési megelőző feladatok</i>	6
2.2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE	6
2.3. A HELYSZÍNI SZEMLE, ES IDŐPONTJA	7
2.4. FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1. INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	7
3.2. INGATLAN ELHELYEZKEDESE, KÖRNYEZETE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA	8
3.3. ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI	9
3.3.1 <i>Strand büfé műszaki jellemzői</i>	9
3.3.2 <i>Az épület alapterületi jellemzői</i>	10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	11
4.1 AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS MÓDSZERÉVEL.....	11
5. A FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA.....	13
5.1. A FÖLDHASZNÁLATI JOG ERTELMEZÉSE ÉS AZ AZZAL KAPCSOLATOS JOGI ELŐÍRÁSOK	13
5.2. A FÖLDTERÜLET ERTEKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN	15
5.3. A FÖLDHASZNÁLATI JOG ERTEKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	16
6. MELLÉKLETEK.....	17

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 1.

MEGRÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelni ingatlan megnevezése:	Vendéglátó üzlet
AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Település: Keszthely	
Irányítószám: 8360	
Ulica, házszám: Libás Strand 6.sz. üzlet	
Hrsz: 3795/21	
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve: VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.	
Tulajdonos címe: 8360 Keszthely, Vásár tér 10.	
Tulajdoni hányad: 1/1	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület /bérelt, üzlet alatti terület/:	73 m ²
Felépítmény korr. hasz. alapterülete összesen:	91 m ²
Közmű-ellátottság:	víz-, villany-, gáz-, csatorna
Jelenlegi funkció:	vendéglátó üzlet
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlítóalapú értékelés
Értékelés forduló napja:	2018. április 10.
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK	
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:	14 300 eFt
azaz:	tizennégyezerháromezer forint

A megállapított ingatlanforgalmi érték csak az „A”-val kiemelt 6. sz. vendéglátó üzletre vonatkozik, teljesen igény – per – tehermentes, jelenlegi rendezés és földhivatali bejegyzés alatt álló állapot esetén.

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

Eng. sz.: IM 2883, BM 3690/91

Építészmérnök

EURÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI MÍNŐSÍTÉSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ 2004/74.sz.

OKJ 54 343902 sz.: 4/19/2007

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 2.

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelt ingatlan megnevezése:	Strand földterület rész.
AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Település: Keszthely	
Irányítószám: 8360	
Utca, házszám: Libás Strand 6.sz. Üzlet	
Hrsz: 3795/21	
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve: VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető	
Egyszemélyes Nonprofit Kft.	
Tulajdonos címe: 8360 Keszthely, Vásár tér 10.	
Tulajdoni hányad: 1/1	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	
Földhasználati jog értékének meghatározása	
AZ INGATLAN FŐBB JELLENZŐI	
Telekterület /6. sz. "A" üzlet alatti terület /:	73 m ²
Kikötött évek:	20 év
Közmű-ellátottság:	víz-, villany-, gáz-, csatorna
Jelenlegi funkció:	ráépítéssel beépített terület
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlítható alapú értékelés
Értékelés forduló napja:	2018. április 10.
MEGÁLLAPOTOTT FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTÉK	
FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTÉK:	2 400 eFt
azaz:	kettőmillió-négyszázezer forint

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.
Adószám: 10800894-2-20

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
Irig. sz.: IM 2883, BM 3690/91
Építészmérnök

EURÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI MÍNŐSÍTÉssel RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ 2004/74.sz.
OKJ 54 343902 sz.: 4/19/2007

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

VÜZ Nonprofit Kft. 8360 Keszthely, Vásár tér 10. sz. megbízta a PR-AXIS Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft-t, / PR-AXIS Kft. 8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u. 2. sz. / a *8360 Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú, kivett strandfürdő / Libás Strand / ingatlanon épült 6. számmal jelölt üzlethelyiség megjelölésű ingatlan* (épület, építmény) 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével, ill. a tárgyi ingatlan alatt lévő 73 m² nagyságú földterület Földhasználat jogának számításával.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a 6. számmal jelölt felépítmény önálló ingatlanná alakításához a változási vázrajz elkészült. A tárgyi felépítmény „A”-val történő kiemelése megtörtént, mely már a hiteles térképmásolaton is szerepel. A kiemelt tárgyi felépítmény Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú kivett strandfürdő tulajdoni lapján viszont még nem került bejegyzésre, a tulajdoni lapon még, mint 7 db vendéglátó épület létesítése van bejegyezve. A változási vázrajz alapján, a leendő 3795/21/A hrsz.-ú vendéglátó üzlet megjelölésű ingatlanról tulajdoni lapot nem kaptunk, ezért csak a Közjegyzői Okiratba foglalt Adásvételi Szerződésben foglaltakat tudjuk figyelembe venni az értékecsülésben. Az Adásvételi Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesüléséről, jogi rendezettségéről nincs információnk. Jelen állapot szerint az értékelést képező, Keszthely belterület 3795/21 hrsz.-ú kivett strandfürdő ingatlanon ráépítési engedéllyel épült, végleges használatba-vételi engedéllyel rendelkező / Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője E-223-20/2008 ügyiratszámom/ 6. számmal jelölt üzlethelyiség különálló ingatlan-nyilvántartási egységként nincs nyilvántartva, nem minősül önálló ingatlannak. Jogi helyzete és földhivatali bejegyzése ügyintézés alatt áll- a Megbízó tájékoztatása alapján. A Földhasználati jog számításához a változási vázrajzon feltüntetett 73 m²-es földrészletet vesszük figyelembe.

Az ingatlan értékelés célja: *ingatlanforgalmi / piaci / érték, és földhasználati jog értékének megállapítása.*

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvénybe lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2003.) megfogalmazott módszerek-, az értékecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adat-szolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható. A Megrendelő és az értékelést készítő Szakértő együttes beleegyezésével adható ki másnak.

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

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, per-, teher- és igénymentes ingatlanra vonatkozik (ÁFÁ-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított három hónapig érvényes. Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, vagy a hitelfeltevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

A rendelkezésünkre bocsátott Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú tulajdoni lap, változási vázrajz, térképmásolat, adásvételi szerződés alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részén bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szakértői véleményben jelezzük. A Bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését a rendelkezésre álló rövid idő miatt nem vállaltuk.

A helyszíni szemle során, a Megbízóval szemrevételezéssel megvizsgáltuk az épület és építmények külső műszaki állapotát. A tárgyi épületbe történő bejutásunkat nem tudták a szemle időpontjában biztosítani. Az értékbecslés során, a hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, a rendelkezésre álló dokumentáció - Vátozási vázrajz, és Adásvételi szerződésben foglaltak - alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatását).

Részletes, a tartart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmazzuk.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat, valamint az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle, és időpontja

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

A helyszíni szemle időpontja: 2018. április 04.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (3795/21 hrsz.)
- térképmásolat (3795/21 hrsz.)
- ingatlan adásvételi szerződés
- változási vázrajz
- használatbavételi engedély

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte:	2018.04.04
Település:	Keszthely
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	3795/21
Ingatlan címe:	Keszthely, Libás Strand
Megnevezése:	kivett strandfürdő
Terület:	29870 m ²
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata
Tulajdonos címe:	8360 Keszthely, Fő tér 1.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhek:	Elővásárlási jog
Jogosult:	CREAGEN Befektetési Kft.

Az értékelt ingatlan tulajdonosa a rendezés alatti ingatlan-nyilvántartás szerint

Értékelt ingatlan megnevezése:	Vendéglátó üzlet
Település:	Keszthely
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	3795/21
Értékelt ingatlan címe:	Keszthely, Libás Strand 6.sz. Üzlet
Terület:	73 m ²
Tulajdonos:	VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
Tulajdonos címe:	8360 Keszthely, Vásár tér 10.
Tulajdoni hányad:	1/1

3.2. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírása

Településen belüli elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Keszthely Libás Strandján helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében vendéglátó,- és kereskedelmi üzletek, strand, és a vitorlás kikötő található.

Megközelítése:

Keszthely ~190 km-re helyezkedik el Budapeستől, és az M7-es autópálya, valamint a 76.-71.-es főközlekedési utakról lehet megközelíteni Budapest irányából. Az értékelt ingatlan a településen áthaladó 71-es útról a Balaton irányába leágazó, Libás Strandra vezető, Lóczy Lajos utcáról közelíthető meg.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi ingatlan a Libás Strand földterületén helyezkedik el, ezért az ingatlanhoz saját tulajdonú földterület nem tartozik. A földterület szabálytalan sokszögalakú, sík, kelet - nyugati tájolású, különleges építési övezet besorolású (K-5 str, vprt).

A földterület tartozékai:

A tárgyi felépítményhez földterület tartozék nem párosul.

A földterület növényzete:

A Strand földterületének nagy része fűvesített terület, melyen örökzöldek és őshonos fák található.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
Vízellátás:	az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
Gázellátás:	az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik
Csatornázás:	az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik

Környezeti szempontok:

Környezetszennyező, vagy környezetre káros hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A helyszíni szemle időpontjában az ingatlanon környezetszennyező anyagokat nem tároltak.

3.3 Épület műszaki jellemzői

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel, a Város Önkormányzata, mint a Strandfürdő tulajdonosa területén, ráépítést engedélyező okirat alapján, 2008-ban vendéglátás céljára épült, földszint + tetőtér beépítéses, jelenleg szezonálisan működő büfének, melyhez 97,49 m² bérelt terasz terület is tartozik.

3.3.1 Strand büfé műszaki jellemzői

Építési övezet:	Különleges terület /K-5 str, vprt/
Építés éve:	2008
Felújítás éve:	Folyamatos
Felújítás tartalma:	Állagmegóvás
Szintek száma:	2 /földszint+tetőtér/

Tartószerkezet:

<u>Alapozás:</u>	Sávalap
<u>Tartófalak:</u>	Hagyományosan falazott téglá szerkezet
<u>Födémek:</u>	Vasbeton födém
<u>Tetőszerkezet:</u>	Acélszerkezetű ívelt nyeregtető

Szkipari szerkezetek:

<u>Válaszfalak:</u>	Tégla
<u>Padozatok:</u>	Kerámia, simított beton
<u>Falburkolatok:</u>	Festett, ill. a vizes helyiségekben csempeburkolat
<u>Homlokzat:</u>	Dörzsölt vakolat
<u>Bádogozás:</u>	Alumínium ereszcatorna és lefolyó
<u>Nyílászárók:</u>	Műanyag szerkezetű nyílászárók
<u>Üvegezés:</u>	Kétrétegű hőszigetelt üvegezés
<u>Héjazat:</u>	Korcolt alumínium sík lemezfedés

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (3x25A)
Fűtés:	Nincs
Vízellátás:	Közüzemi
Meleg víz ellátás:	Villanybojler
Riasztó:	Nincs

Igénybevétel karbantartottság:

Az üzlet kívülről ill. belülről karbantartott, jó műszaki állapotban van.

3.3.2 Az épület alapterületi jellemzői

6. sz. Vendéglátó üzlet			
Földszinti helységek	Hasznos alapterület		Burkolatok
Üzlettér a kiegészítő helységekkel együtt (előkész., mosogatók, pult stb)	59,77	m2	kerámia
Földszint összesen:	59,77	m2	
Korrektció az üzlet alapterületére	100,00	%	
Korrektcióval csökkentett alapterület kerekítve:	60,00	m2	
Tetőtér helységek			
Tetőtér	34,65	m2	simított beton
Tetőtér összesen:	34,65	m2	
Korrektció a tetőtér alapterületére	90,00	%	
Korrektcióval csökkentett alapterület kerekítve:	31,00	m2	
Ingtalan hasznos alapterülete összesen:	94,42	m2	
Ingtalan korrigált hasznos alapterület ker. összesen:	91,00	m2	
Ingtalan előtti fedett terasz / bérelt terület /	97,49	m2	
6. sz. Vendéglátó üzlet földterülete / bérelt terület /	73	m2	

Redukált hasznos alapterülete: 91,0 m2

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

4.1 Az ingatlan piaci értékének megállapítása a piaci összehasonlító megközelítés módszerével

Értékelt ingatlan		ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Gyenesdás	Vonyarcvashegy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8315	8314	8360
Uta, házszám, hrsz:	Libás Strand 6.sz. Üzlet	Strand utca 7.	Fürdő u 1 Lidó strand	Városi strand
Jelenlegi funkció:	vendéglátó üzlet	bufé	bufé	bufé
Közmű-ellátottság:	víz,- villany,- gáz,- csatorna	víz,- villany,- csatorna	víz,- villany,- csatorna	összközműves
Komfortfokozat:	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Ingatlan rövid bemutatása		Gyenesdási strandon helyezkedik el a jó állapotú 42 m ² -s bufé a felette lévő 62 m ² -s apartman résszel.	Vonyarcvashegyi Lidó Strandon helyezkedik el a 2016-ban teljesen felújított teljesen felszerelt bufé.	Keszthelyi Városi Strandon helyezkedik el a teljesen felújított, teljesen felszerelt bufé.
telek területe	73	42	64+94 m ² bérelt terasz	40+40 m ² bérelt terasz
haszn. alapter.m ²	94,42	104	64	40
korr.-val csökk. ker.haszn.alapt.	91,00	97	64	40
építés éve	2008	-2000	-1980	-1980
adatforrás		Jófogás.hu	Ingatlanajó.hu	Ingatlanajó.hu
eladási/kin. ár Ft		29 300 000	31 400 000	17 900 000
eladási/kin. ár éve		2018	2018	2018
fajlagos ár (Ft/m ²)		304 124	490 625	447 500
korrekció alk. az összehas.adatbázisra %				
- Piaci helyzet /túlkínálat miatt/		-10	-10	-10
- Kínálati ár		-5	-5	-5
- Elhelyezkedés		0	0	0
- Megközelíthetőség		0	0	0
- Szolgáltatások távolsága		0	0	0
- Infrastruktúra		0	0	0
- Életkor		0	0	0
- Állag		0	-10	-5
- Telek területe miatt		0	0	0
- Épület hasznos alapterülete miatt		0	-5	-10
- Közműves illetőség		0	0	0
- Komfortfokozat miatt korr.		0	0	0
- Jogtulajdonosi rendezetlenség miatt		-20	-20	-20
- Egyéb (életterm berendezések.) miatt korr		-10	-20	-15
A teljes korrekció mértéke %		-15	-70	-65
korrekcióval mod.fajl.ár Ft/m ²		167 268	147 188	156 625
piaci értékelésnél figyelembevéhető alapterület		91,00		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve (Ft/m ²)				157 027
Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft				14 289 443
Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke kerekítve eFt				14 300

Az értékelésnél az összehasonlításban 2018-as internetes hasonló jellegű, adottságú, elhelyezkedésű vízparti büféket vettünk figyelembe, és így:

a piaci alapú módszer eredményeként a 8360 Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú, kivett strandfürdő / Libás Strand / ingatlanon épült 6. számmal jelölt üzlethelység megjelölésű, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan, - üres, beköltözhető állapotú, tehermentes, jelenlegi rendezés és földhivatali bejegyzés alatt álló állapot esetén- meghatározható ingatlanforgalmi értéke 2018. április 10.-i fordulónapra kerekítve:

14 300 000,- Ft,

az- az tizennégymillió-háromszázezer forint.

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

PR-AXIS

Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

Eng. sz.: IM 2883, BM 3690/91

Építészmérnök

EURÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI MÍNŐSÍTÉssel RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ 2004/74.sz.

OKJ 54 343902 sz.: 4/19/2007

5. A FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

5.1. A földhasználati jog értelmezése és az azzal kapcsolatos jogi előírások

A földhasználat joga

Földhasználati jogról beszélünk, ha a földterületen álló épület tulajdonjogát (a törvény rendelkezése, illetve a felek megállapodása alapján) az építkező szerzi meg, és így az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg. Azt, hogy a földhasználatért fizetnie kell az épülettulajdonosnak, vagy pedig az ingyenes, jogszabály, illetve a felek megállapodása határozza meg.

Megszűnik az épület elkülönült tulajdonjoga és ezzel a földhasználati jog, ha

- az épület megsemmisül, és a föld tulajdonosa megszerzi az épület, vagy az épület tulajdonosa a föld tulajdonjogát, továbbá ha

- a felek a szerződésükben meghatározott időtartamot kötöttek ki, és ez eltelt.

Jogosultságok, kötelezettségek

A földhasználati jog lényeges fogalmi eleme, hogy az nem személyhez fűződik, hanem az épület mindenkorai tulajdonosát illeti meg.

Tulajdonos

Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult tehát a föld (földrészlet) használatára és hasznai szedésére, illetve köteles viselni a terület fenntartásával járó terheket.

Használó

A személyhez kötöttség hiányában annak sincs akadálya, hogy a használó az épülettel együtt az ahhoz kapcsolódó földhasználatot is átengedje. Az épület hasznosítása a kapcsolódó földhasználatra is kiterjed.

Korlátozások

Tekintettel azonban arra, hogy a földhasználat az épület tulajdonosát megillető járulékos jogosultság, arra nincs lehetősége az épület tulajdonosának, hogy az épülethez kapcsolódó földet vagy földrészletet önállóan adja bérbe, haszonbérbe, hiszen ilyen irányú hasznosításra a földhasználatot a törvény nem jogosítja fel. Ugyancsak kizárt a földhasználat önálló átruházása is, mert a földhasználati jog forgalomképtelen.

A földhasználati jog átszállása

A földhasználati jog tehát önálló átruházás tárgya nem lehet. Abból, hogy a földhasználati jog az épület mindenkorai tulajdonosát illeti meg, következik, hogy az épület tulajdonjogának átruházása vagy öröklése esetében a földhasználati jog is átszáll az épület új tulajdonosára.

Ingtalan-nyilvántartási kérdések

A mindenkorai tulajdonoshoz való kötöttségre utal az is, hogy a földhasználati jog jogosultját az ingatlan-nyilvántartásban név szerint nem kell megjelölni, hanem csak az épület mindenkorai tulajdonosára kell utalni.

Osztott tulajdon

Osztott tulajdon esetében azonban az épületet önálló ingatlanként kell nyilvántartani, és a földhasználati jogot ugyancsak be kell jegyezni. Földhasználat azonban csak a földrészlet egészére vagy területileg körülhatárolt részére keletkezhet.

A vagyoni értékű jogok értéke

A vagyoni értékű jog megszerzése esetén fizetendő vagyonszerzési illeték a megszerzett vagyon forgalmi értékéhez igazodik. Az ilyen jogok forgalmi értékének az alábbiakban meghatározott szempontok szerint számított eszmei értéket kell tekinteni:

- egyévi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének 1/20-ad részét kell tekinteni;
- meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata (így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát).

5.2. A földterület értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján

Értékelt ingatlan (föld terület)		ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Gyenesdiás
Irányítószám:	8360	8360	8360	8315
Uta, házszám:	Libás Strand 6.sz. üzlet	Balatonpart	Balatonpart	Strand utca
Hrsz.	3795/21			
Jelenlegi funkció:	vendéglátó üzlet	építési terület	építési terület	építési terület
Közmű-ellátottság:	víz,- villany,- gáz,- csatorna	közművek utcán	villany, többi utcán	közművek utcán
az ingatlan rövid bemutatás		Keszthelyen a vitorlásokötő mellett VI-1 vprtt övezeti terület utcán lévő közművekkel	Keszthelyen Balatonpart közeli lakó övezeti terület,villany ill. utcán lévő közművekkel	Strand és a vitorlásokötő bejáratánál VI-2 vprtt övezeti terület utcán lévő közművekkel
telek területe	73	24202	1200	214
adatforrás		NET	NET	NET
eladási/kín. ár Ft		719 010 000	40 000 000	6 000 000
eladási/kín. ár éve		2017	2017	2017
fajlagos ár (Ft/m ²)		29 709	33 333	28 037
korrekció alk. az összehas. adatbázisra %				
- piaci helyzet miatt		-5	-5	-5
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		0	5	10
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- beépítettség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		10	5	0
- alak, forma		0	0	0
- közművesítettség miatt		15	10	15
- a bejegyzett jogok miatt korr.		0	0	0
- egyéb miatt korr.		0	0	0
A teljes korrekció mértéke %		10	5	10
korrekcióval mod fajl.ár Ft/m ²		32 680	35 000	30 841
piaci értékelésnél figyelembevehető terület térmértéke		73,00		
piaci értékelésnél alkalmazott számlított fajlagos ár kerekítve (Ft/m ²)			32 840	
Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft			2 397 337	
Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke kerekítve eFt			2 400	

5.3. A földhasználati jog értékének megállapítása

A földhasználati jog értékének megállapításához meghatároztuk a Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú ingatlanon „A”-val kiemelt épület 73 m²-es földrészletének ingatlanforgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével.

A tárgyi ingatlan 73 m²-es területrészének ingatlanforgalmi értéke így 2 400 000,- Ft.

Meghatározzuk a tárgyi ingatlan 73 m²-es területrészének egyévi értékét:

A tárgyi ingatlan egyévi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értéknek 1/20-ad részét kell tekinteni, mely jelen esetben 120 000,- Ft.

Meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata (így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát).

A Megbízó határozott 20 éves időtartamra kérte a Földhasználati jog megállapítását, mely jelen esetben:

Tárgyi ingatlan egyévi értéke 120 000,- Ft x 20 év kikötött év = 2 400 000,-Ft.

Mindezek eredményeként a 8360 Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú kivett strandfürdő / Libús Strand / ingatlanon épült 6. számmal jelölt, „A”-val kiemelt üzlet alatti, 73 m²-es földrészlet 20 éves földhasználati jogának értékét 2018.04.10.-i fordulónappal kerekítve:

2 400 000,- Ft,

az- az kettőmillió-négyszázezer forint - ban határozzuk meg.

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.
Adószám: 10660894-2-20

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.
Adószám: 10660894-2-20

KOVÁCS LÁSZLÓ

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

Eng. sz.: IM 2883, BM 3690/91

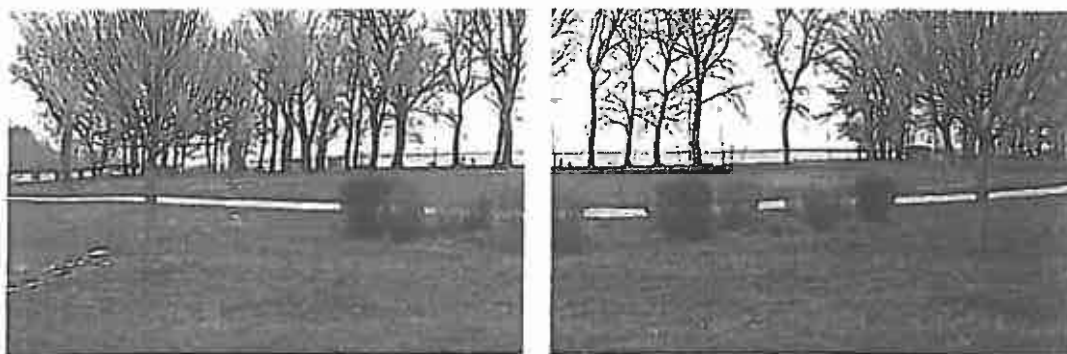
Építészmérnök

EURÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI MÍNOSÍ-
TÉSSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ 2004/74.sz.

OKJ 54 343902 sz.: 4/19/2007

6. MELLÉKLETEK

Fotók	8 db
Ingatlan elhelyezkedése	2 db
Rendezési terv	1 db
Térképmásolat	1 db
Tulajdoni lap	1 db
Változási vázrajz	1 db
Ingatlan adásvételi szerződés	1 db
Használatbavételi engedély	1 db
Ingatlan összehasonlító adatok	6 db



Keszthely, belterület 3795/21 hrsz. Libás Strand, a tárgyi ingatlan környezete



Keszthely, belterület 3795/21 hrsz. 6. számú Vendéglátó üzlet déli homlokzat

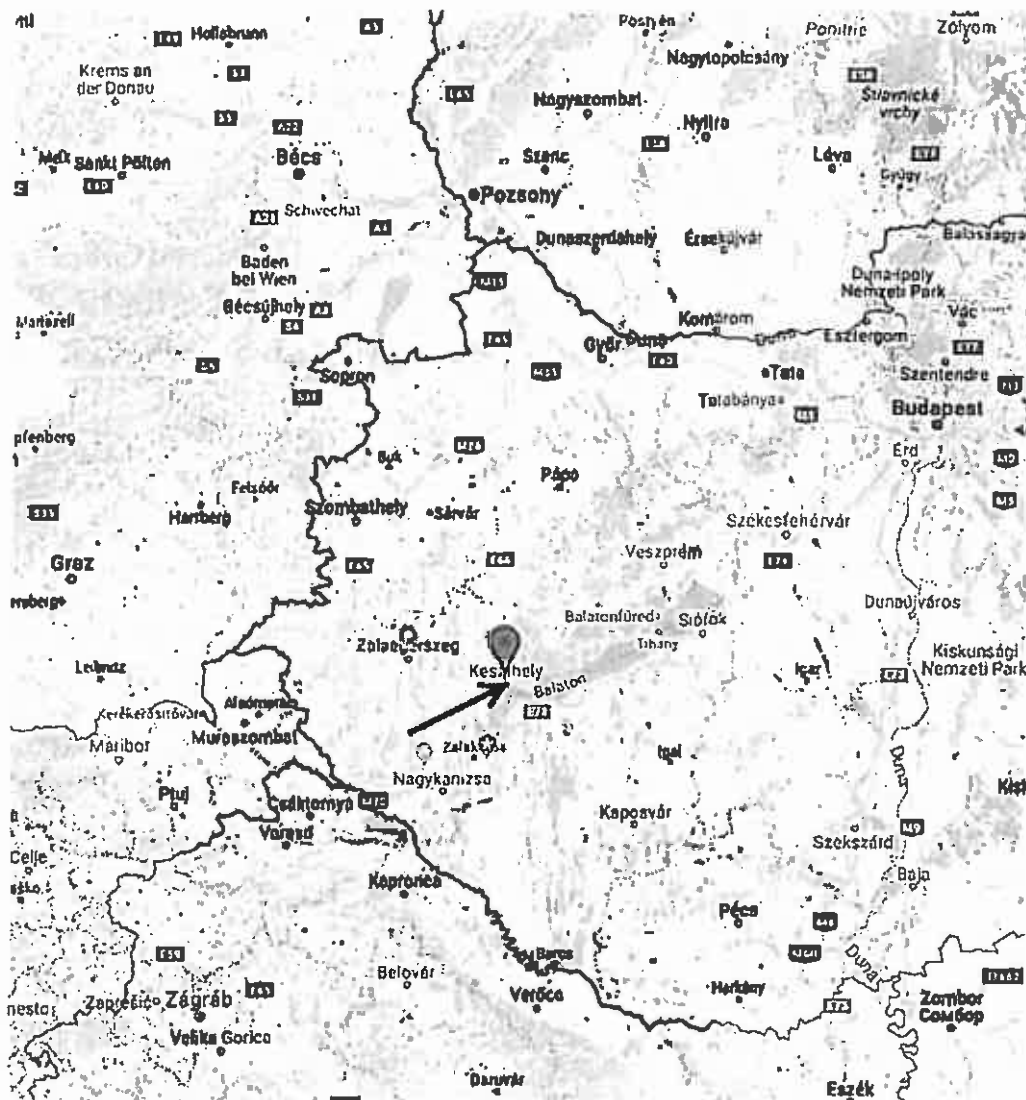


Keszthely, belterület 3795/21 hrsz. 6 számú Vendéglátó üzlet északi homlokzat

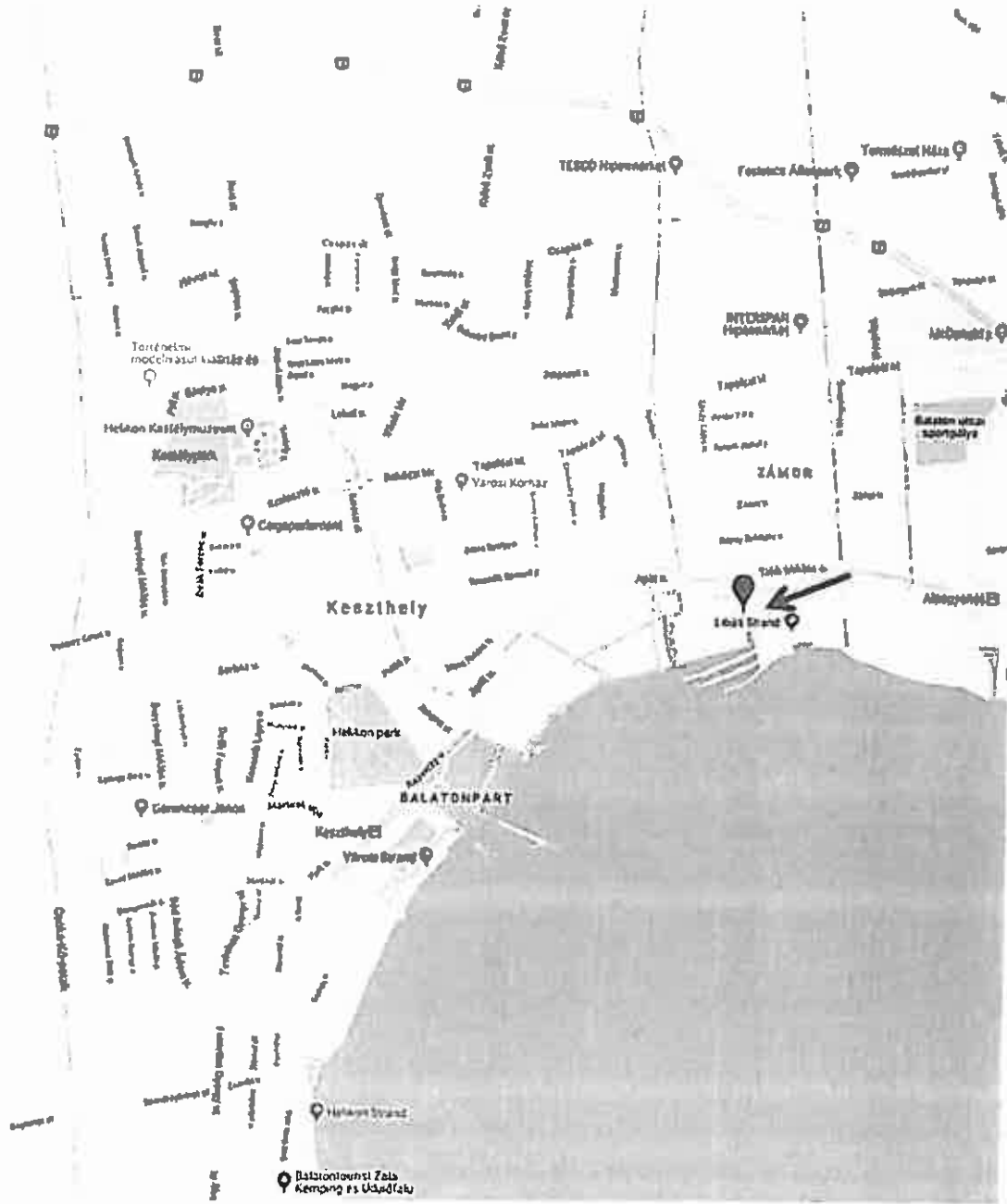


Üzlet déli, strand felől bejárata

Üzlet északi, gazdasági bejárata

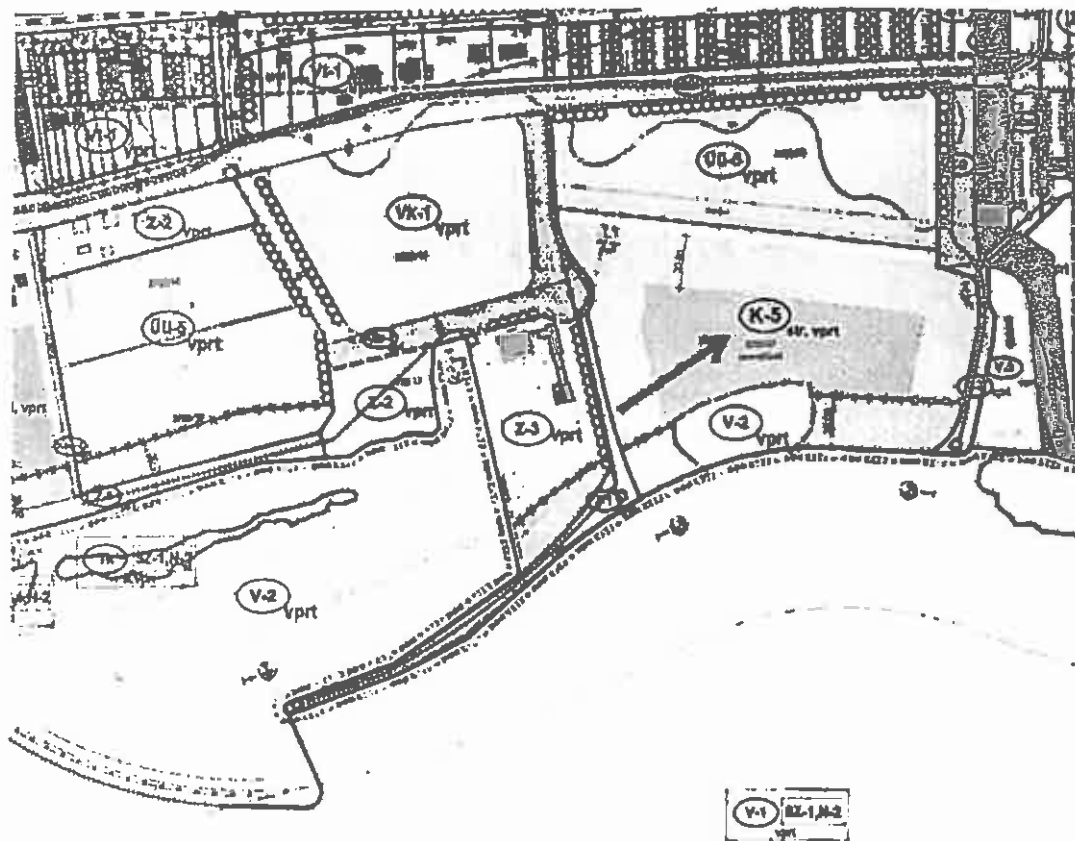


Keszthely, Magyarország elhelyezkedése



Keszthely, belterület 3795/21 hrsz. 6. sz. Vendéglátó üzlet elhelyezkedése

Rendezési terv



113

a.) Kultúrtörténeti örökségvédelem szerint: T-2 jelű, BTSZ-ben "történelmi települési terület övezetébe tartozó települési térség"

b.) Természeti örökségvédelem szerint:
-BTSZ szerint, az övezet felszínét „szennyeződésre fokozottan érzékeny terület” övezetébe tartozó települési térség” – Sz-1 jelű

c.) Egyéb:
—Az övezet telkeit érintő megkutatott és nyilvántartott országos homokkő ásványgyágon területi EOY koordináták alapján a szabályozási terv felülről,
— Keszthely Város Önkormányzata a megkutatott és nyilvántartott országos homokkő ásványgyágon területén bányatelek megállapításához nem járul hozzá

(11) A

K-5 Str, vprt	K(Sz/O)/Sz/O	K/B
	K/B,0	K/5000

jelű övezetek, vízparti strandjai, amelyek elsősorban a strandolással, a szabaddíó elfűltéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

[K" betű jelöléséről ld.: 5. §. (13) bekezdés,

1. Az övezetben elhelyezhető továbbá: A terület rendeltetésével összhangban, a terület igénybe vevők eltalását szolgáló kulturális, vendéglátó, szolgáltató, egészségügyi, fitness-wellness célú létesítmények. Az övezet telkein építési medence is létesíthető.

2. Az övezetben a közművesítettség mértéke: 6. §. (5) bekezdés szerinti biztosítandó, továbbá légtételek nem létesíthetők, a meglévő légtételek cserélendők.

3. A telekalakítás lehetőségei

Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető,	
legkisebb területe	K területű ill. 5000m ²
A kialakítható telek legkisebb utcai homlokvonala	-

4. Az övezet kialakított és kialakítható telkeinek megengedett beépítési módja

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
Kialakított szabadon álló, oldalhatáron álló beépítés tartható, vízszelvényű, új beépítés szabadon álló legyen	0	70

* Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve a beépítési parti sáv beépítése után létesíthető, ill. 40 m szelességű sávban lehet, a terv szerint.

5. A beépítés paramétereit

Elhelyezhető épületek száma	Az övezet telkein			Beépítési mód függvényében
	Megengedett legkisebb			
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület létesíthető, egységes építészeti egységben	K/12,0-m	6,0 m	30/50 m	Szabadon álló

OTM

*Egyetlen épület bruttó alapterülete sem lehet < 100 m²-nél;

**Kutaknál előzetesen 0,0 m is lehetséges.

—Az övezetben amennyiben a létesítványhoz külön parkoló nem létezik, a közterület felül építési lehetőségeit biztosító **külön** parkoló alakítandó ki, OTÉK szerinti szabvány nagyságúban. Egyéb esetekben az övezetben határolt területen létesítendő.

—Az övezet vízparti részén csanak (háló)területben, legalább 30,0 vagy 50 m beépítendő megengedett parti sáv tartandó a tav szorán.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőfel és a tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető hájazata
K/max.8,0m	Környezetéhez illeszkedő legyen, egységes építészeti megjelenésben	max. 12,0-m	Cserép, fém vagy üvegfedés lehet

* Kutaknál beépítés esetén, ha az épületek építménymagassága > 4,5 m-nél, borítás esetén az építési lehetőségeit biztosító épületek építménymagasság, jelen rendelet előírásai szerinti vízszinttel (szélterelő, csőcső, stb.).

** EMI előírás nagyobb magasságú épületekhez alkalmazandó szerkezetek esetén lehet, amikor a helyi építési hatóság, az elszakadás igazolására a tervezett magában környezetét beépítési határolással közzétehető az építési engedélykérelem¹¹² kivétel megkötés a Városi Főépítész véleményével.

7. Egyedi előírások	
—Az övezetben az engedélyeztetési eljárás összevont eljárás lehet. ¹¹⁴	
—A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató létványtervvel közzétehető az építési engedélykérelem, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettel. ¹²¹	
—Az övezetben csak 1,50 m magas attórt, növényzettel fedett kerítés létesítendő.	
—A bejárati (pénztár épülettel) a strand-épületekkel szomszédos építészeti megoldással hangulkozó.	

8. Vonatkozó védelmi kategóriák	
a.) Kultúrtörténeli örökségvédelem szerinti: T-2 jelű, BTVZ-ben történelmi települési terület övezetbe tartozó települési térség	- Az övezet helyi védett létesítménye a Sziget Fürdő;
b.) Természeti örökségvédelem szerinti:	- BTVZ szerinti, az övezet felszíni „szennyeződésre fokozottan érzékeny terület” övezetbe tartozó települési térség” – Sz-1 jelű.

¹¹² Jövőhatóság a 37/2007 (XII.13.) OTM rendelet – az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a lakótelepítési és az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról – 5. számú melléklet 1. c.) egyéb munkarészek, valamint 10. Látványterv.

¹²¹ Jövőhatóságkor, az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekolokációs és az építészeti-műszaki dokumentációt tartalmazó 37/2007 (XII.13.) OTM rendelet 31/A, 31/B., 31/C. §-ai szerinti.

¹²² Jövőhatóságkor a 37/2007 (XII.13.) OTM rendelet – az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a lakótelepítési és az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról – 5. számú melléklet, 1. c.) egyéb munkarészek, valamint 10. Látványterv.

Zala Megyei Közigazgatási Kormányhivatal
8361 Keszthely, Deák u. 47. Pf. 22.

E-hiteles térképmásolat

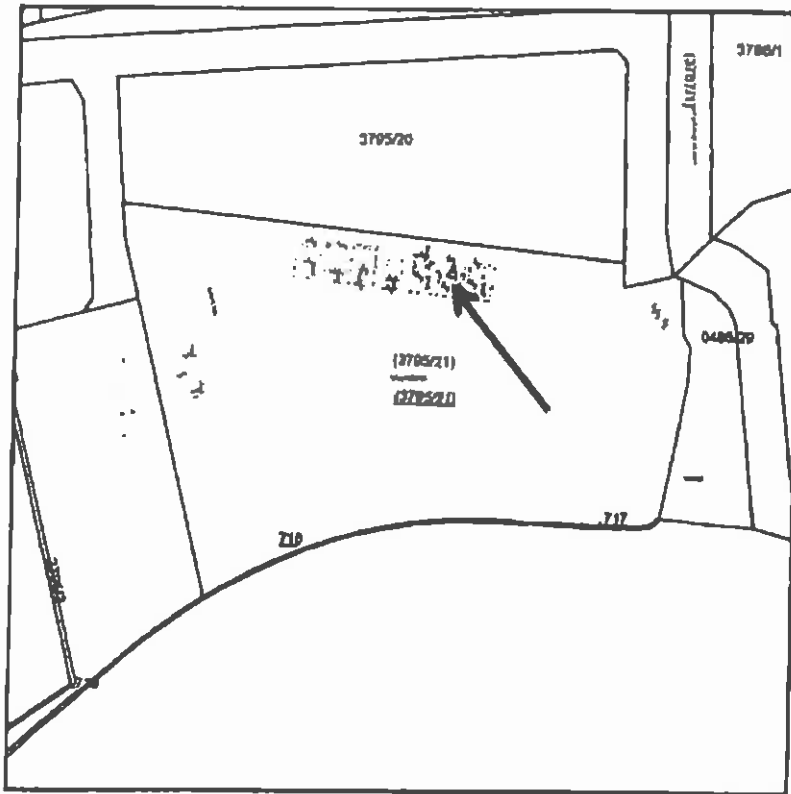
2018.04.04 09:47:09

Helyrajz szám: KESZTHELY belterület 3795/21

Méretarány: 1 : 2000

Méretarány: 1 : 2000

Térképszám: 1575K0700004R



A térképmásolat a terület megegyező nagyságú, az ingatlan-nyilvántartási területi adatszolgáltatás alapján készült.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthelyi Deák F u 47. 8A.22

Céltel: 1/2 C

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
Művelési tervszám: 3065/1720/2014
2018.04.04

Szektor: 1

KESZTHELY
Belterület: 3795/21 helyrajzi szám

"csokorok alatt"		L.H ÉKE	
Földterület területi változás előtti:	21028 m2	terület határozat: 4637/2004.08.26	
Földterület területi változás előtti:	21061 m2	terület határozat: 10712/2004.08.26	
Földterület területi változás előtti:	24678 m2	terület határozat: 37293/2017.05.04	
Földterület területi változás előtti:	24678 m2	terület határozat: 32915/2017.05.04	
1. ha megjelölt adatok:			
alattvalók adatai:	min. o	terület ha m2	területi adatok ter. hat. szám ha m2 h.éke
alattvalók adatai megnevezés/			
Kivett utasítások:	0	2,0070	00
		L.H ÉKE	

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat, érvényes idő: 31095/2002.04.01.12.03
 eredeti határozat: 31360/1997.02.19
 jogelőd: aláíróval 11360/1991.02.19
 jogelőd tulajdonos
 nev. KESZTHELYI VIKTOR GYÖRGYVÉRTAN
 cím: 8360 KESZTHELY PÁ ISZ 1.
 tartószám: 31734489

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyzés határozat, érvényes idő: 11095/2004.04.01.12.03
 Csalás megnevezés: bejegyzés felmentés a 12345-ös és a 1010/10-17 haszn-ú ingatlan megnevezésben:

2. bejegyzés határozat, érvényes idő: 31712/2004.08.26
 Csalás megnevezés: bejegyzés területi területről a 1791/20 haszn-ú ingatlan területéről, telekhatárolás helytől

3. bejegyzés határozat, érvényes idő: 36701/2005.06.14
 terület határozat: 10470/2000.08.31
 Előzetesítés jog
 száma: 21/1.
 jogtulár:
 nev. CHATVINA IMRE ELVA INGATLANCÉLJELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT tartószám: 32640480
 cím: 1037 BUDAPEST Széchenyi utca 39-41

4. bejegyzés határozat, érvényes idő: 36626/2005.03.27
 Csalás megnevezés: bejegyzés társaság alapítását követően

Felvezetés a hiteles lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Dózsa P. u 47 26 32

Oldal 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás
Mégvezetési szám: 10005/13726/2011
2018.04.04

KESZTHELY
Belterület 3795/21 hó-nyerési szám

Struktur (

Publikálás előző kiadás
MÉRÉS

1. bonyolult határozat, érhelyes szám: 10074/2008.08.11

10.07/2016.04.24

Előzetes értesítés jog
száma: 11/1
jegyző: ...
név: ...
cím: ...

6. bonyolult határozat, érhelyes szám: 30040/172018.04.14
eredeti határozat: 10074/2008.08.11
Előzetes értesítés jog
jegyző: ...
név: ...
cím: ...

7. bonyolult határozat, érhelyes szám: 37263/2017.09.11
Emlék megnevezés bonyolult érvelés létesítésére ...

8. bonyolult határozat, érhelyes szám: 10015/2017.04.05
Emlék megnevezés bonyolult érvelés létesítésére ...

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

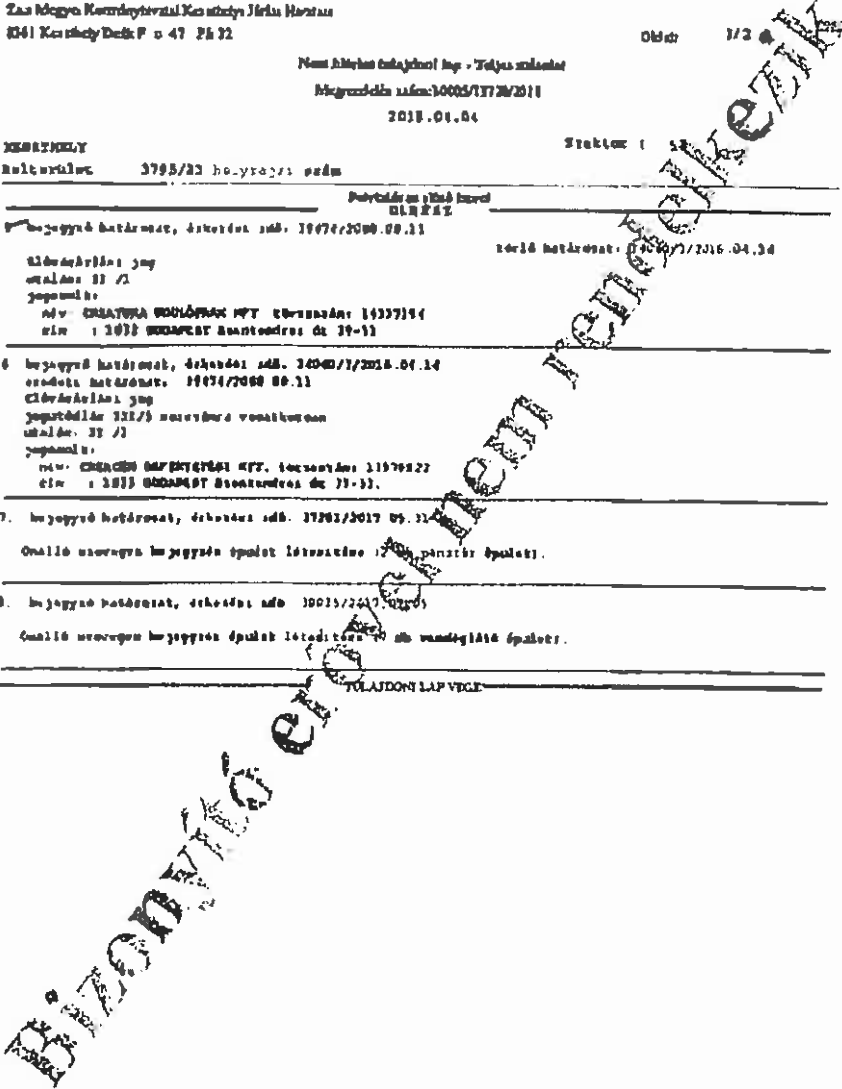
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



GEOPART BT.

8360 Keszthely, Ségi János u. 32

Tel.: 06 83/317-357

A munkavégző név

Munkaszám: 102-11/2017.

Munkaszám:

Keszthely

bellerület

település

102-11/2017

Adatszolgáltatás iratelszáma: 2/ 1512/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

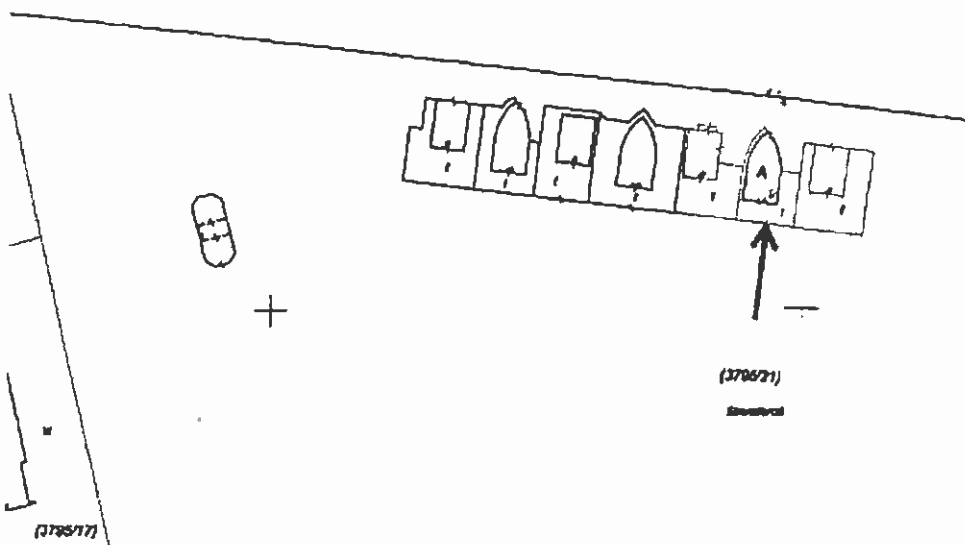
a 3795/21 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná alakításával
összefüggő változásról

Méretarány = 1:1000

Címkoordináták

Poz.	Y	X
P	814093	169420

3795/20



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hírz	Ábrázolat			Terület	AK	Hírz	Ábrázolat			Terület	AK	Jegyzet
	jel	műv. égsz	Mn.ó.				ha. m²	jel	műv. égsz			
3795/21		kvett Strandfürdő		2 8870	-	3795/21		kvett Strandfürdő		2 8870	-	
						3795/21/A		Vendéglátó üzlet		0 0073	-	

Műszerve: Keszthely, 2017, november 8.

Párt Arnold
Földmérő
Földmérési sz. 42160
Párt Arnold
munkaszám: 102-11/2017
víg rend. mű. sz.: 2253/2014

GEOPART
Közvetítő és Földmérő BT.
8360 Keszthely, Ségi János u. 32
Tel.: 06 83/317-357
Munkaszám: 102-11/2017

Az állam előszól tartalma az állami ingatlan-nyilvántartási körképi adatszázis tartalmával meggyozak. Ez a zárószó a katasztrófi számított egy évig hatályos. Később felhasználás előtt a vázrajzot újra ráradikkalálni kell.

Keszthely, 2017 ... Ad. nap

Ing. rend. mű. sz.: 102-11/2017



Dr. Dániel Csaba
Közjegyző

9900 Zalaezerszeg, Kóvacs u. 2.
Levelezni: 8360 Zalaezerszeg, Pf. 172
Tel.: (92) 596-600

2352/2014

240160/925/2014/2 ügyszám



Hiteles Kiadmány KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Eltértem, Dr. Dániel Csaba zalaezerszegi közjegyző előtt az alulírott helyen és napon a közjegyző hivatalos helyiségében megjelentek, mint ügyfelek:

Sós Mihály (született: Sós Mihály, Kiskunhalas, 1972.10.02., 0409, anyja neve: Sipka Eszter, magyar állampolgár, lakása: 8315 Gyenesdiás, Harmat uca 49., személyazonosító igazolványának száma: 912382JA, lakcímet igazoló hatósági igazolványának száma: 605336 UL, adóazonosító jele: 8386252952), mint adóadó,
az általam személyesen ismeri Göncz Anikó (született: Göncz Anikó, Sármeddő, 1963.10.01., 7179, anyja neve: Tislér Anikó, magyar állampolgár, lakása: 8360 Keszthely, Goparin uca 26.) ügyvezető,

a YÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8360 Keszthely, Vásártér 10., cégjegyzékszám: Cg. 20-09-060945, adószáma: 10746569-2-20, statisztikai száma: 10746569-3330-572-20), mint vendéglátó,
aki büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jogosult a fenti társaság nevében, mint önálló aláírási joggal rendelkező képviselő eljárni, cégjegyzési jogosultságát a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat 2014.05.15. Kétezerharmincegyedik év május hónap tizenötödik napján hatályos Cégkivonattal igazolta.

Az általam személyesen nem ismert ügyfél magán személyazonosító és lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, a társaság adatait a fenti cégkivonat alapján rögzíttem.

Az ügyfeleket tájékoztattam, hogy személyes adataik, valamint a személyes adataikat igazoló fenti okmányok valódiságának ellenőrzése a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLII. törvény 122. (2) - (10) bekezdéseiben foglaltak alapján a közjegyző feladata, melyet a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által vezetett nyilvántartás adatai szerint végez el. Szerződés felek a fenti tájékoztatás tudomásul veszik.

A szerződés felek közjegyzői okiratba kérték foglalni az alábbi adásvételi szerződés, és kijelentették, hogy az adásvétel során saját nevükben járnak el.

Alulírott közjegyző az ügyfeleket tájékoztattam az adásvétel jogszabályi rendelkezéseire és jogkövetkezményeire, ezután a szerződés felek felkérésére közjegyzői okirathoz foglaltam az utóbbi szerződést:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- 2 -

1.1., A szerződő felek egyetemben megállapítják, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő keszthelyi beltérleti 3795/21 helyrajzi számú, - természetben: 8360 Keszthely, Libás Strand - ingatlanon épült 6. (hatodik) számú jelölt üzlethelyiség, mely felépítmény külön helyrajzi számmal nem rendelkezik, azaz a földhivatali nyilvántartásba nincs bejegyezve, az ingatlan-nyilvántartási térképen nincs feltüntetve. Az üzlet földszint és tetőtér körítésű. A földszinten az üzletet elöli fedett terasz található. A 6. (hatodik) számú üzlethelyiség alapterülete: földszint: 59,77 m², azaz ötvenkilenc egész hatvanhét század négyzetméter, tetőtérzíni: 34,65 m², azaz harmincnégy egész hatvanöt század négyzetméter, azaz összesen: 94,42 m², azaz kilencvennégy egész negyvenkettő század négyzetméter, a terasz területe: 97,49 m², azaz kilencvenhét egész negyvenkilenc század négyzetméter.

A felépítmény a 2007.09.03. Kézszethatodik év szeptember hónap harmadik napján Keszthely Város Önkormányzata mint tulajdonos valamint a Libás Invest Korlátolt Felelősségű Társaság mint ráépítő között létrejött ráépítési engedélyező okirat alapján 2008. (kettőezer-nyolcadik) évben épült, a végleges használatba-vételi engedély Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője É-223-20/2008 egyhatszámán, 2008.06.19. Kézszethatodik év június hónap tizenkilencedik napján állította ki. A felépítmény víz, villany, csatorna és gázcsatlakozással rendelkezik. Az üzlethelyiség műszaki állapota - az értékbecslés szerint - jónak mondható. Az üzletet működtetni valóható az előkészítő, és hűtő helyiségek, valamint a doigozók részére kialakított mozdális rész. A földszinti készletelési felület építészetiileg 100 %, azaz egész százalékban mondható. Egyéb működéséhez szükséges gépekkel, berendezési tárgyakkal almer felszerelve. A tetőtérbe belső lépcső vezet fel. A tetőtér egy légtérű helyiség, melynek a padlóburkolata nem kőszintű el, jelenleg betonozott. Raktározásra, esetleg szendélyzet elhelyezésére alkalmas. A felépítményt a felek a jelen okirothoz fűzött helyszínrajzon pirossal színezett jelölték.

1.2., Szerződő felek bemutatják a TakarNet Földhivatali Információs Rendszer által 2014.05.13. Kézszethatodik év május hónap tizenharmadik napján kiállított E-térkép Tulajdoni lap- Szemle másolatot, melynek tartalmában szerepel a keszthelyi beltérleti 3795/21 helyrajzi számú, Kivett strandfürdő megnevezésű ingatlan Keszthely Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi, a tulajdoni lapból és térképből a szerződés szerinti felépítmény megléte és tulajdoni viszonyai nem állapíthatók meg, a felépítmény tulajdonosa ingatlan-nyilvántartásba kivált tulajdonos.

1.3., Eladó a vevő részére bemutatja a jelen okirothoz másolatban fűzött, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó, 2010.09.30. Kézszethatodik év szeptember hónap harmincadik napján kelt adásvételi szerződést, és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentette, hogy az abban szereplő ingatlan megegyezik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanal, mely ingatlannak 6 kizárólagos tulajdonos, közüzemi díj tartozása nincsen, az adásvétel tárgyát képező felépítményen nincs harmadik személynek semmilyen olyan joga, amely a vevő jelen szerződésben alapuló tulajdon szerzési és tulajdonosi jogainak gyakorlását hátrányosan befolyásolná vagy megnehezítené. Eladó szavatol az előző felépítmény per-, labor- és igénymentességéért.

1.4., Keszthely Város Önkormányzata mint a keszthelyi beltérleti 3795/21 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a 2014.04.30. Kézszethatodik év április hónap harmincadik napján kelt 109/2014 (IV.30) számú képviselő-testület határozatában kijelentette, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező felépítménnyel kapcsolatos előválatási jogával nem él.

1.5., Eladó kijelenti, hogy a fenti adatok helyesek.

2,
11
0a
3,
21
v
F
11
4
7
?
?
1

f

g

- 3 -

2. Szo Mihály eladó részről eladja az 1. (első) pontban megjelölt felépítményt összesen 11.900.000 Ft, azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint vételárért VÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vevőnek.

3., VÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vevő részéről megveszi az 1. (első) pontban körülírt felépítményt, a 2. (második) pontban írt vételárért.

Felek kijelentik, hogy a vételárú független értékesítő forgalmi értékesítése alapján állapították meg, és az kölcsönösen mint reális értéket elfogadják.

4., A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az adásvétel tárgyat képező felépítmény, Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő keszthelyi belterületi 3795/21 helyrajzi számú ingatlanon áll, mely ingatlan vagyongazdálkodója a Vevő.

5.1., A szerződő felek kijelentik, hogy a vételár megfizetése révén az alábbi követelés jelen szerződés aláírásának napján történő bevezetésével történik:

Eladó 2014.04.30. Kétezertözegegyedik év április hónap harmincadik napjáig számlátlan - a jelen adásvétel tárgyat képező felépítmény által elfoglalt, valamint az ehhez tartozó földterület használatában területhasználati díj jogcímen összesen 9.524.266 Ft, azaz kilencmillió-egyszázharmincegyezer-kettőszázhatvanhat forint költséggel (9.001.895 Ft, azaz kilencmillió-egyszázharmincegyezer-kilencvenöt forint összegű töketlanozás és 522.371 Ft, azaz ötszázharmincegyezer-háromszázharvenegy forina késedelmi kamat) halmozott fel a Vevő felé.

5.2., A fennmaradó 2.375.734 Ft, azaz kétötmillió-háromszázhatvanötezer-hétszázharmincegy forint vételárát a Vevő az alábbi utasítás szerint fizeti meg az eladó részére a 14400018-03210600-51940942 számú számlájára átutalással

- 2014.05.31. Kétezertözegegyedik év május hónap harmincegyedik napjáig 1.187.867 Ft, azaz egymillió-egyszázharmincegyezer-nyolcszázhatvanhat forint.

- 2014.06.30. Kétezertözegegyedik év június hónap harmincadik napjáig 1.187.867 Ft, azaz egymillió-egyszázharmincegyezer-nyolcszázhatvanhat forint.

5.3., Amennyiben Vevő elmulasztja a jelen okiratban vállalt valamely részlet határidejében történő teljesítést, így Vevő köteles Eladó részére az elmulasztott határidő követő 3. (harmadik) naptól késedelmi kötbért megfizetni az eladó 14400018-03210600-51940942 számú számlájára átutalással, mely az elmulasztott határidő követő 30. (harmincadik) napon belüli fizetés esetén 238.000 Ft, azaz kétszázharmincegyezer forint. Amennyiben ezen 30. (harmincadik) napon belül nem történik meg bármely részlet kiegyenlítése, úgy a 31. (harmincegyedik) naptól kezdődően Vevő köteles az Eladó részére a teljes vételár után számított napi 0,2 %, azaz nulla egész cent és százalék késedelmi kötbér megfizetésére.

6., A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó a jelen okirat aláírásának napján köteles a felépítményt vevő birtokába adni.

7., Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a jelen adásvétel tárgyat képező felépítmény ingatlan-nyilvántartási egységként nincs nyilvántartva, nem minősül önálló ingatlanoknak, így a tulajdonjog megszerzéséhez ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem szükséges, ezért felek kéri az eljáró közjegyzőt, hogy a szerződést a földhivatal felé ne nyújtsa be. A vagyonszerzési illeték kiszabásához szükséges nyilatkozatot Vevő a Nemzeti Adó és Vámhivatal felé közvetlenül teszi meg.

8., Eladó magyar állampolgár, vevő a Magyarországon bejegyzett jogi személy, felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátot a nincsenek.

9., A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

10., Hitelez kiadvány az érdekeltek részére bármikor, letétzés szerinti számban kiadható.

• 4 •

11. Ezen szerződéssel kapcsolatos költségeket - beleértve a visszatértes vagyondörnyázási illetéket, az átvételi költségét is - a vevő viseli.

12. A szerződés felek tudomásul veszik az illetéktörvény és a költségekre történő tájékoztatást.

Z á r a d ó k

Alulírott közzéteszi ezt az okiratot kiadás után elkészítenem, az ügyfelek előli felolvasatam, tartalmát és jogkövetkezményeit nekik megmagyaráztam, amire ők kijelentették, hogy ez mindenben az ő akaratukkal, nyilatkozatukkal tartalmazza és ezt ők, valamint az azonosságát nekik előttem a mai napon saját kezűleg írták alá.

Zalaegerszeg, 2014.05.15., Kétfelvezetű negyedik év május hónap tizenötödik napján.

Sós Mihály ak. Eladó

Gönczi Anikó ak. a VÜZ Keszthely Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő képviselőjében

Dr. Dániel Csaba ak. Közzétesző

Tanúsítom, hogy ez a hiteles másolat az előző közzéteszői irada őrizetében lévő 24016/0/925:2014/2 ügyszám alatt közzéteszői okiratra foglalt eredeti okirattal teljesen megegyezik.

Zalaegerszeg, 2014.05.15., Kétfelvezetű negyedik év május hónap tizenötödik napján

Dr. Dániel Csaba közzétesző



Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzőjéül
 8314 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.
 Tel.: 83/348-033, 348-083, Fax: 83/548-021

Üi. szám: E-582-2/2009.
 Ügyintéző: Plikó Gábor

Tárgy: TIGER TRANSZ Kft. és jársói
 határozati kijavítása

2009 JÚL 08.

HATÁROZAT

A TIGER TRANSZ Kereskedelmi és Szállítási Kft. 8345 Dabronc, Kossuth L. u. 71, a MEL-BA-TRIO Édesipari és Kereskedelmi Bt. 8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep, az ERESZ-98 Bádugosipari Kivitelező és Kereskedelmi Kft. 8360 Keszthely, Külső-Zsidi út 2, BANGÓ DÁVID 8380 Hévíz, Rákóczi u. 11, az EURO CRADLER 2000 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 8360 Keszthely, Rezi út 9 valamint a BHI PAVILON Kereskedelmi Kft. 8360 Keszthely, Kossuth L. u. 50. kérelmére a Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője által kiadott E-223-20/2008. számú 2008. június 19. napján kelt használatbavételi engedély határozatát kijavítom.

A használatbavételi engedély engedélyesei a LIBÁS INVEST Kft. és kérelmezők közötti létrejött vállalkozási szerződések, valamint kérelem alapján:

1. épület 18 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese TIGER TRANSZ Kereskedelmi és Szállítási Kft. (8345 Dabronc, Kossuth L. u. 71. képviselő: Bors Tibor)
2. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese MEL-BA-TRIO Édesipari és Kereskedelmi Bt. (8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep, képviselő: Németh Béla)
4. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese ERESZ-98 Bádugosipari Kivitelező és Kereskedelmi Kft. (8360 Keszthely, Külső-Zsidi út 2. képvis.: Kéri Zsolt)
5. épület 46 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese BANGÓ DÁVID (8380 Hévíz, Rákóczi u. 11.)
6. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese EURO CRADLER 2000 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9. képviselő: Sós Mihály)
7. épület 25 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese BHI PAVILON Kereskedelmi Kft. (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 50. képviselő: Bucher Tamás)


A hivatkozott számú határozat egyéb rendelkezései változatlanul hagyom. Jelen határozatom a fenti E-223-20/2008. számú határozattal együtt érvényes. Jelen határozatom jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincs.

INDOKLÁS

A 2008. június 19. napján kelt E-223-20/2008. számú használatba vételi engedély határozatban az engedélyesek neve tévesen került bejegyzésre, melyet hivatalból jelen határozattal kijavítok.

Az adminisztrációs hiba kiküszöbölése érdekében határozatomat a közigazgatási eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény 122. §; 123 § (2) bekezdése alapján kijavítom.

Vonyarcvashegy, 2009. június 24.


Dr. Varga Andrea
jegyző

Az E-582-2/009. sz. határozatot kapták:

1. **Übör Invest Kft.** 8360. Keszthely, Pipáskert u. 7.
2. **Keszthely Város Önkormányzata** 8360. Keszthely Fő tér 1 tulajdonos
3. **Keszthely Város Jegyzője** 8360 Keszthely, Fő tér 1.
4. **TIGER TRANSZ Kereskedelmi és Szállítási Kft.** 8345 Dabronc, Kossuth L. u. 71.
5. **MEL-BA-TIKÓ Édesipari és Kereskedelmi Bt.** 8360 Keszthely, Csapás öli Ipartelep
6. **ERESZ-98 Bádogyosipari Kivitelőző és Kereskedelmi Kft.** 8360 Keszthely, Kálcs-Zsidi út 2.
7. **BANGÓ DÁVID** 8380 Hévíz, Rákosfalva u. 11.
8. **EURO CRADLER 2000 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** 8360 Keszthely, Rezi út 9.
9. **DH PAVILON Kereskedelmi Kft.** 8360 Keszthely, Kossuth L. u. 30.
10. **Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízgyűjtő Ig.** 8000 Székesfehérvár, Balatoni u. 6. azomszód
11. **Creatus Immobília Kft.** 1033 Budapest, Szentendrei u. 39-53. azomszód
12. **Niki Építészeti Kft.** Lukács Deán 8360 Keszthely, Vörösmarty u. 1. azomszód
13. **Tukos László** 8360 Keszthely, Vasváry Kólos u. 45. felelős műszaki vezető
14. **Műszaki nyilvántartás**
15. **Tronár**

JUGEROS, VEGREHAJIMAT

Vonyarcvashegy, 196. 2008 JÜN 24



Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője t. ö.

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.

Tel.: 83/348-033, 348-083, Fax: 83/548-021



Üi. szám:	E-223-20 /2008.
Ugyintéző:	Pikó Gábor

Tárgy:	használatba vételi engedély ügye
Értkezett:	2008 JÜN 27.
Ügyintéző:	
Ellenőrző:	

HATÁROZAT

Libás Invest Kft. 8360 Keszthely, Pipáskert u. 7. szám kérelmére Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzőjének E-1871-14/2007. számú, E-223-7/2008. számú határozata, valamint E-223-8/2008. számú kijavító határozata alapján a Keszthely, Libás strand bross: 3795/21 alatt felvett ingatlanon felépített vendéglátó és szociális épületek végleges használatba vételét az alábbi helyiségekkel

1. épület: 1 fűi előtér, 1 fűi wc, 1 ms wc, 1 női előtér, 1 női wc (27,72 m²)
1 üzletlér (17,85 m² + 94,37 m² terasz)
 2. épület: 1 gazd. bejáró, 1 hull. tároló, 1 sz. öltöző, 1 közlekedő, 1 raktár, 1 hűtő-közlekedő, 1 fehér mosogató, 1 hús előkészítő, 1 fekete mosogató, 1 pult, 1 üzletlér (59,77 m² + 97,49 m² terasz)
 3. épület: 1 padlástér (34,65 m²)
1 közlekedő, 1 raktár, 1 sz. öltöző, 1 fehér mosogató, 1 pult, 1 üzletlér (46,19 m² + 81,21 m² terasz)
 4. épület: 1 gazd. bejáró, 1 hull. tároló, 1 raktár, 1 közlekedő, 1 zöld. előkészítő, 1 fekete mosogató, 1 hús előkészítő, 1 fehér mosogató, 1 konyha, 1 üzletlér (57,92 m² + 120,37 m² terasz)
 5. épület: 1 padlástér (34,65 m²)
1 közlekedő, 1 raktár, 1 sz. öltöző, 1 fehér mosogató, 1 pult, 1 üzletlér (45,94 m² + 81,21 m² terasz)
 6. épület: 1 gazd. bejáró, 1 hull. tároló, 1 sz. öltöző, 1 közlekedő, 1 raktár, 1 hűtő-közlekedő, 1 fehér mosogató, 1 hús előkészítő, 1 fekete mosogató, 1 pult, 1 üzletlér (59,77 m² + 97,49 m² terasz)
 7. épület: 1 padlástér (34,65 m²)
1 fűi előtér, 1 fűi wc, 1 női előtér, 1 női wc (20,84 m²)
1 üzletlér (25,30 m² + 94,37 m² terasz)
- Összesen:

engedélyezem.

Libás Invest Kft. 8360 Keszthely, Pipáskert u. 7. szám kérelmére egyben rendelkezem, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzőjének E-1871-14/2007. számú, E-223-7/2008. számú határozatok, valamint E-223-8/2008. számú kijavító határozat jogutódja az alábbi épületek tekintetében:

1. épület 18 m²-es vendéglátó üzlet-egység jogutódja határozatom jogerőre emelkedését követően TIGER TRANSZ Kereskedelmi és Szállítási Kft. (8345 Dabronc, Kossuth L. u. 71. képviselő: Bors Tibor)
2. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység jogutódja határozatom jogerőre emelkedését követően MEL-BA-TRIO Édesipari és Kereskedelmi Bt. (8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep, képviselő: Németh Béla)
4. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység jogutódja határozatom jogerőre emelkedését követően ERESZ-98 Bádógosipari Kivitelező és Kereskedelmi Kft. (8360 Keszthely, Külső-Zsidi út 2. képvis.: Kéri Zsolt)
5. épület 46 m²-es vendéglátó üzlet-egység jogutódja határozatom jogerőre emelkedését követően BANGÓ DÁVID (8380 Hévíz, Rákóczi u. 11.)
- 6. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység jogutódja határozatom jogerőre emelkedését követően EURO CRADLER 2000 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9, képviselő: Sós Mihály)
7. épület 25 m²-es vendéglátó üzlet-egység jogutódja határozatom jogerőre emelkedését követően BH PAVILON Kereskedelmi Kft. (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 50. képviselő: Bucher Tamás)

AZ ÉRDEKELT SZAKJÁRTÓSÁGOK NYILATKOZATA:

Az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Keszthely, Hévíz, Zalaszentgróti Kistérségi Intézetének 2008. június 12. napján kelt 1123-5/2008. számú nyilatkozatában a használatbavételhez kikötés nélkül hozzájárult.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóságának 2008. június 13. napján kelt nyilatkozatában a használatbavételhez kikötés nélkül hozzájárult.

Felhívom engedélyes figyelmét arra, hogy az építményt az építési engedélyben megjelölt, illetve a jogszabályok szerint megengedett rendeltetésnek megfelelően és csak úgy szabad használni, hogy az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse, anélkül, hogy a használatra rendeltetés megváltoztatási engedélyt kell kérni.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy köteles az engedély kézhez vétele után – ingatlan nyilvántartási díjvezetés céljából – a megvalósult állapotról változási vázrajzot az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energia-tanúsítványt kell kiállítani.

É határozatom ellen fellebbezési a döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül kell az elsőfokú hatóságnál 2 példában előterjeszteni, de a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Zala megyei Kirendeltségéhez (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10.) címezni. A fellebbezést 30.000,- Ft-os illetékkel kell ellátni.

INDOKLÁS

Láhdás Iovest Kft. 8360 Keszthely, Pipáskert u. 7. szám kérelemmel fordult hatóságomhoz, mely szerint a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Keszthely, Libás strand hrsz: 3795/21 ingatlanon felépített vendéglátó és szociális épületek használatba vételére kért engedélyt.

A 2008. június 05. napján megtartott helyszíni szemle során megállapítottam, hogy az építési munkát az építési engedélynek megfelelően végezték el.

Az építmény biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

A műszaki tervdokumentációt a NIKÉ, Építész Belsőépítész Iroda (Lukács Beáta ZŰK I-20 0074/05) 8360 Keszthely, Vörösmurty u. 11, készítette.

A felelős műszaki vezetői feladatokat Turcsa László (FMV Épületek A-20-0121/2010) Keszthely, Vaszary Kolos u. 45. szám alatti lakos látta el.

A felelős műszaki vezető nyilatkozata szerint az építmény az építési engedélynek, az építésügyi szabályokban, előírásokban és szabványokban előírtaknak megfelelően valósult meg, a beépített anyagok és szerkezetek az előírt minőségűek.

A határozatom meghozatalánál a módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. 36. – 44. §-ban foglaltak szerint a 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK), a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletben, valamint a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 18/2002. (V.21.) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásait vettem figyelembe.

A hivatkozottakra tekintettel a módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 44. §. alapján az elkészült építmény használatba vételét engedélyeztem.


A fellebbezés lehetőségét a 2004. évi CXI. tv. közigazgatási eljárásról szóló tv. 98. § (1) bekezdése (továbbiakban: Kct.) valamint a 99. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Tv. 29. § (2) bekezdése alapján állapítottam meg.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét a Kct. 21. § (1) bekezdése állapítja meg.

Határozatomat a módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény 52. § (2) bekezdése által biztosított jogkörömben eljárva hoztam meg.

Vonyarcvashegy, 2008. június 19.



Dr. Ungóné Dr. Varga Andrea
jegyző

1. sz. telek összehasonlító

ingatlan.com
Ingatlanok megtekintése
Bejelentkezés/Regisztráció
NYRDIÉNYI FELADÁS

Keszthely, Zala megye

Eladó különleges terület



Teljes terület

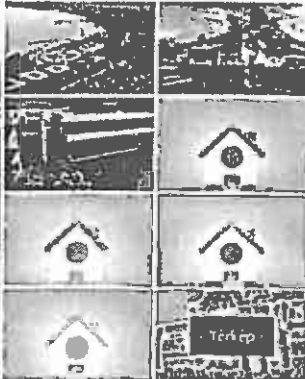
24 202 m²

2 420 000 €

719,01 millió Ft

Megnézés
Képtekintés
X Eladás

← Vissza



Térkép

Eladó különleges terület

Közfűtés					
Víznyel	szelvény				
Víz	szelvény				
Bérlés	szelvény				
Csatorna	szelvény				

A Függetl. birtokoséval.

A területen egy újabb építési engedély kiadására a Keszthelyi Ártéripart Környéke Különleges Területénél kiáll a Creative Üdülőkör. Itt egy komplex hotel, sportcsarnok, szállásos egyetemes fejlesztés, amely jelentős megújítást hoz a területre.

A területen az építési engedély kiadására a területen a Creative Üdülőkör. Itt egy komplex hotel, sportcsarnok, szállásos egyetemes fejlesztés, amely jelentős megújítást hoz a területre.

A területen az építési engedély kiadására a területen a Creative Üdülőkör. Itt egy komplex hotel, sportcsarnok, szállásos egyetemes fejlesztés, amely jelentős megújítást hoz a területre.

További információkért megkeressük a „Creative” honlapra.
Az eladó hívás: 3795/6 telefonszámra.

A megvásárolt ingatlan a László utcai Ártéripart, birtokosai a KANVÉ utcai Ártéripart. A területen az építési engedély kiadására a területen a Creative Üdülőkör. Itt egy komplex hotel, sportcsarnok, szállásos egyetemes fejlesztés, amely jelentős megújítást hoz a területre.

A területen az építési engedély kiadására a területen a Creative Üdülőkör. Itt egy komplex hotel, sportcsarnok, szállásos egyetemes fejlesztés, amely jelentős megújítást hoz a területre.

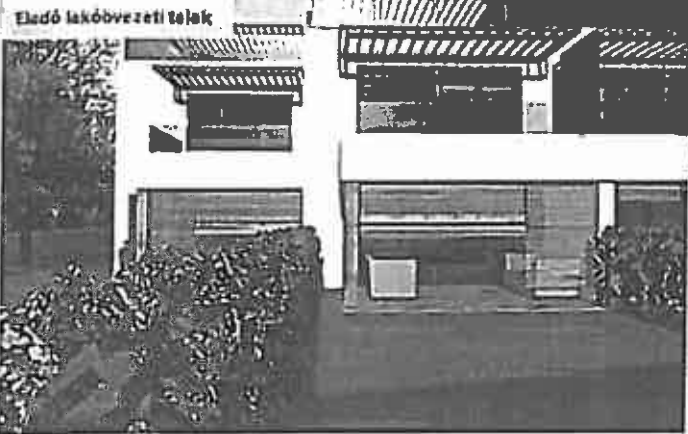

2. sz. telek összehasonlító

ingatlan.com

Elérhetőek - Ingatlanok megtekintése Lakásbörzsa Hirdetés feladása Bejelentkezés

Keszthely, Balatonpart KÉNTÉS

Eladó lakóvezeteli telek

Teljes ter. m²
1 200 m²

ár
40 millió Ft

Hívja a közvetítőt
06 30 957 1697
06 83 314 512

Parvizió Bt.
06 83 314 512

Megnéztem Kérem a tulajdonost Elértem Hívja a közvetítőt

Közvetítő: SZABÓ ZSÓFIA AZONOSÍTÁSI SZÁM: 2188463

Lakásbörzsa kihasználó és személyes segítség szaktanácsadói.

Eladó lakóvezeteli telek

Világny	teljesen beépítve
Víz	szóban
Gáz	szóban
Csatorna	szóban

Eladó a Balaton Keszthelyen egy az 1200 m² nagyságú építési területet. Az ingatlan az előzőekben említett ingatlanhoz tartozik. A földet három a telek alatt található. Az ingatlan rendelkezés egy érvényes építési engedéllyel, melynek alapján azonnal építhető. A megvásárolt és az építési engedélyt azonnal átvehető.



Energlatanúsvány
már 11 990 Ft-tól.

ingatlan.com

Hirdetés

3. sz. telek összehasonlító

https://www.ingatlanet.hu/ingatlan/Gyenesdias/4350499 Eladó telek

Ingatlanet.hu Alap 18 éve otthonra fordítanak! Hirdetésfeladás Menyít ár az ingatlanom? Ingatlan statisztikák

< Vissza **Földtel** > Gyenesdiás > eladó > Földterület > telek

KEDVENCEKHEZ ADÁS NYOMTATÁS

Eladó földterület, Gyenesdiás
8 millió Ft, 208 m²

Ár: 8 000 000 Ft

Megye: Zala megye

Település: Gyenesdiás

Ingatlan típus: telek

Alapterület: 214 m²

Telekterület: 208 m²

Ingatlanref. kód: NET4300499

Telefonszám: +36 70 282 4545

+36 70 282 4545
Kérdezze a telefonján az ingatlanref. kódot: NET4300499

Visontai Ferenc
Ingatlanügynök

LAKÁSKULCS Eladó Keszthely

Lakáskulcs
Ingatlan- és ingatlanügynökség

Visontai Ferenc további ingatlanai

Ötözik a hirdetésnek

Az ingatlanet.hu-n kattintva ad

Az ingatlan jellemzése:

GYENESDIÁSON, tengerparti strand és a vízisiklókatól bejártatott, 214 m²-es építési telek eladó. Közutak közvetlenül a telek előtt vannak. Az ingatlanra üzlet és többévi beépítésre apterum építhető

Óvástípus besorolása: VI-2 vpr1

Ár: 8,- M Ft

1. sz. Ingatlan összehasonlító

ingatlan.com

Ingatlanos megbízás

Bejelentkezés/Regisztráció

HIRDETÉS FELADÁSA

Gyenesdiás, Strand utca

Eladó étterem, vendéglő...

A hirdető nem töltött fel fotókat



Alapterület

104 m²

Ár

29,5 millió Ft

Hívja a hirdetőt

06 30 996

MUTAT

Megosztom

Kinyitáshoz

Térkép

Jelentem a hirdetőt

Azonosító: 2314184

Eladó étterem, vendéglő...

A Balaton partján, közvetlen vízparti, a többszintesen "Év Strandje"-nek választott gyenesdiási strandon található bevezetett kádfőterem + vízparti apartman, teljesen felújított, ruhákra kézzel eladó és/vagy kiadó. A fedett teraszon 12-13 szék, valamint fagyalt- és jégkása gépek elhelyezésére van lehetőség.
képekért lásd hirdetést 22866137

Az üzlethelyiség 42 m², a felette található 2+1 szobás, fürdőszobával, külön wc-vel, konyhával felújított apartman 42+20 nm-es. Az étteremhez hálószoba, utcai bejárat és üzemi terület tartozik ledett kocsibeállóval. Az étteremhez önkormányzattól bérelt strand terep tartozik.

Az étteremhez tartozó konyhagépek: hűtőszekrény, főzőhely, sütő, ipari mosogatógép, dagesztógép, 11 db hűtő, mikrohullámú sütő, kávégép, stb. Teljes évi- és pohárkiszárat, kávékiszárat, evőeszközök.

3. sz. Ingatlan összehasonlító

Eladó vendéglő, étterem, Keszthely, Balaton part

Keszthely, Balaton part

Alapadatok

Nyilvántartási szám	3443805
Irattal kód	12207976
Ünneprészlet	Keszthely, Balaton part
Ár	17 500 000 Ft
Kategória	Kereskedelmi és ipari ingatlan
Típus	Vendéglő, étterem
Értékelési típus	Érdő / Kőről
Alapterület	40 m ²
Teljesítmény	40 m ²



[Képek](#)
[Térkép](#)
[Utca](#)
[Détail](#)

Leírás

Befektetési lehetőség birtokos együtt vásárolható Keszthely környékén a Városi strandon teljesen felújított, bővítésre alkalmas a régiós ingatlanok közül zörm részben leendő szomszédok a Városi strand közelében eladó!

- 40 m² udvar
- 40 m² terasz
- 4 új WC-készlet
- bővebb kávézó
- teraszon kávézóval kávézó
- bővebb kávézóval kávézó
- bővebb kávézóval kávézó

A városi strand legelőztesebb épüete 1854-ben épült szőlőszőlő. A Balaton partján egyedi módon kőből készült épület 2007-ben nyerte el az év legjobb formáját a rekonstrukció körében. A tiszta környezetben is beépített a strandhoz, amelyen a 21 százalékos igényeket megvalósítva a legmodernebb technikai és építészeti megoldásokkal alakították. A strandhoz épült a Balaton strandi élményközpont használatát. A nyári hónapokban is látható a tiszta hangulatú közeli zónák részben leendő szomszédok a Városi. A városi strand legelőztesebb épüete a régiós ingatlanok közül a Városi strand és strandon pályázat voltamot modern fejlesztéssel várja a Balaton strandhoz.



A hirdető elérhetősége

Teljesen elérhető

+36 70 481 8088

A hirdetőben megtekinthető a hirdető TÁJÉKOZTATÓ



Péter Szabolcs



Csaba Csontos - Keszthely - 6000 óra

Üzenet elküldése

Az Ön neve *

Az Ön e-mail címe *

Az Ön telefonszáma *

Kedves Péter Szabolcs!
Az ingatlanról szeretnék
tudni ezt a hirdetőt, a
kérlek.

Ingatlanhoz kapcsolódó hasznos szolgáltatások (0)

- Új CSOK 2016 ingatlan vásárlás
- Ingatlan-Üzve
- Az új CSOK 2016 részletei
- Premier lakástörvény