

TARTALOMJEGYZÉK

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 1.....	3
SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 2.....	4
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA.....	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
2.1. AZ ÉRTÉKELESI SZABÁLYZAT, JOGSZABÁLY, AMELYNEK MEGFELELŐEN AZ ÉRTÉKELES 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, ÉS IDŐPONTJA	7
2.4. FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1. INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	7
3.2. INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, 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 ÉRTÉKELESÉSE	11
4.1 AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA A PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ 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 ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN	15
5.3. A FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTEKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	16
6. MELLÉKLETEK	17

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelt ingatlan megnevezése:	Vendéglátó üzlet
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:	
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület /bérelt, üzlet alatti terület/:	73 m2
Felépítmény korr. hasz. alapterülete összesen:	91 m2
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:	tizennégymillió-háromszázezer 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.
Levelezési cím: 8900 Zalaegerszeg

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

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 Útca, 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 összehasonlítóalapú értékelés
Értékelés forduló napja:	2018. április 10.
MEGÁLLAPITOTT 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: 10600994-2-20

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

KOVÁCS LÁSZLÓ

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

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

Építészmérnök

EURÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI MÍNŐSÍ-
TÉSSSEL 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 értékbecslésben. 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 értékbecslésekkel 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 - Változási 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 takart 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 ingatlanokról 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 Budapesttől, és az M7-es autópálya, valamint a 76.-71.-es főközlekedési utacról 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 füvesített 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

Szakiipari 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>Bádorgozás:</u>	Alumínium ereszcsonna 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	
Korrekción az üzlet alapterületére	100,00	%	
Korrekciónal csökkentett alapterület kerekítve:	60,00	m2	
Tetőtér helységek			
Tetőtér	34,65	m2	simított beton
Tetőtér összesen:	34,65	m2	
Korrekción a tetőtér alapterületére	90,00	%	
Korrekciónal csökkentett alapterület kerekítve:	31,00	m2	
Ingatlan hasznos alapterülete összesen:	94,42	m2	
Ingatlan korrigált hasznos alapterület ker. összesen:	91,00	m2	
Ingatlan 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	Gyenesdiás	Vonyarcvashegy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8315	8314	8360
Utca, házszám, hrsz:	Libás Strand 6.sz. üzlet	Strand utca 7.	Fürdő u. 1. Lidó strand	Városi strand
Jelenlegi funkció:	vendéglátó üzlet	büfé	büfé	büfé
Közmű-ellátottság:	víz,- villany,- gáz,- csatorna	víz,- villany,- csatorna	víz,- villany,- csatorna	összközműves
Komfortfokozat:	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Ingatlan rövid bemutatása		Gyenesdiási strandon helyezkedik el a jó állapotú 42 m2-s büfé a felette lévő 62 m2-s apartman résszel.	Vonyarcvashegyi Lidó Strandon helyezkedik el a 2016-ban teljesen felújított teljesen felszerelt büfé.	Keszthelyi Városi Strandon helyezkedik el a teljesen felújított, teljesen felszerelt büfé.
telek területe	73	42	64+94 m2 bérelt terasz	40+40 m2 bérelt terasz
haszn. alapter.m2	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	Ingatlantájéoló.hu	Ingatlantájéoló.hu
eladás/kin. ár Ft		29 500 000	31 400 000	17 900 000
eladás/kin. ár éve		2018	2018	2018
fajlagos ár (Ft/m2)		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 ítettség		0	0	0
- Komfortfokozat miatt korr.		0	0	0
- Jog, földhivatali rendezetlenség miatt		-20	-20	-20
- Egyéb (éttermi berendezések.) miatt korr		-10	-20	-15
A teljes korrekció mértéke %		-45	-70	-65
korrekcióval mod.fajl.ár Ft/m2		167 268	147 188	156 625
piaci értékelésnél figyelembevéhető alapterület		91,00		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve (Ft/m2)			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:

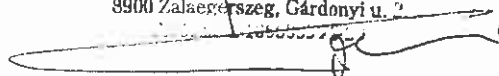
a piaci alapú módszer eredményeként a 8360 Keszthely, belterület 3795/21 hrsz.-ú, kivett strandfürdő / Libás Strand / ingatlanon épült 6. számmal jelölt üzlethelység megjelölésű, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan, - üres, beköltözhető állapotú, tehermentes, jelenlegi rendezés és földhivatali bejegyzés alatt 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 mindenkori 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 földhasználót 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 mindenkori 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 mindenkori tulajdonoshoz való kötöttségre utal az is, hogy a földhasználati jog jogosultját az ingatlan-nyilvántartásban név szerint nem kell megjelölni, hanem csak az épület mindenkori 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 értékű 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
Utca, 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 vitorlásokköthető mellett Vt-1 vprtt övezeti terület utcán lévő közművekkel	Keszthelyen Balaton - part közeli lakóövezeti terület,villany ill. utcán lévő közművekkel	Strand és a vitorlásokköthető bejáratánál Vt-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.adatbázis ra %				
- 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 számított 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 értékének 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 / Libás 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.

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

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



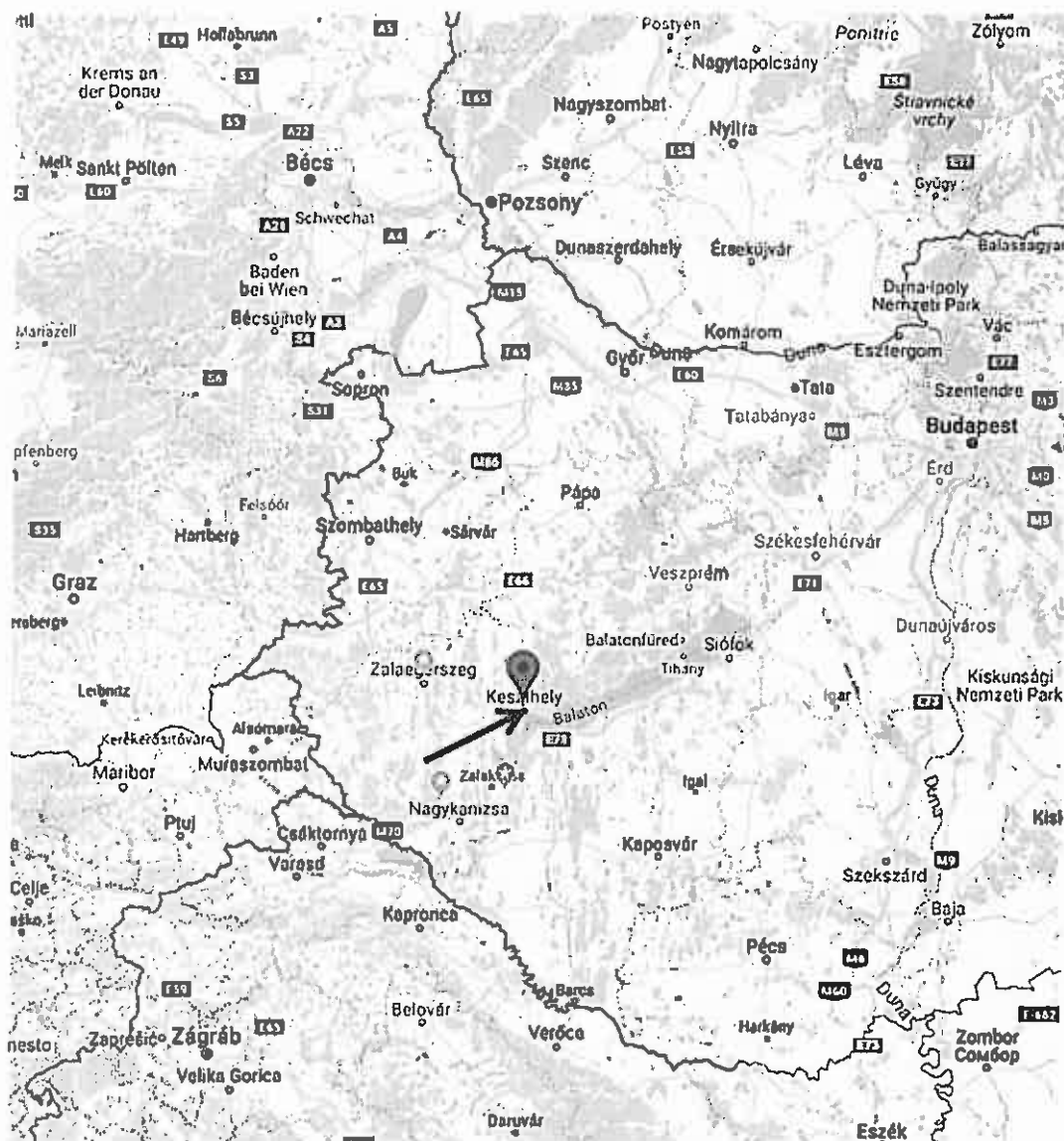
Keszthely, belterület 3795/21 hrsz. 6 számú Vendéglátó üzlet északi homlokzat



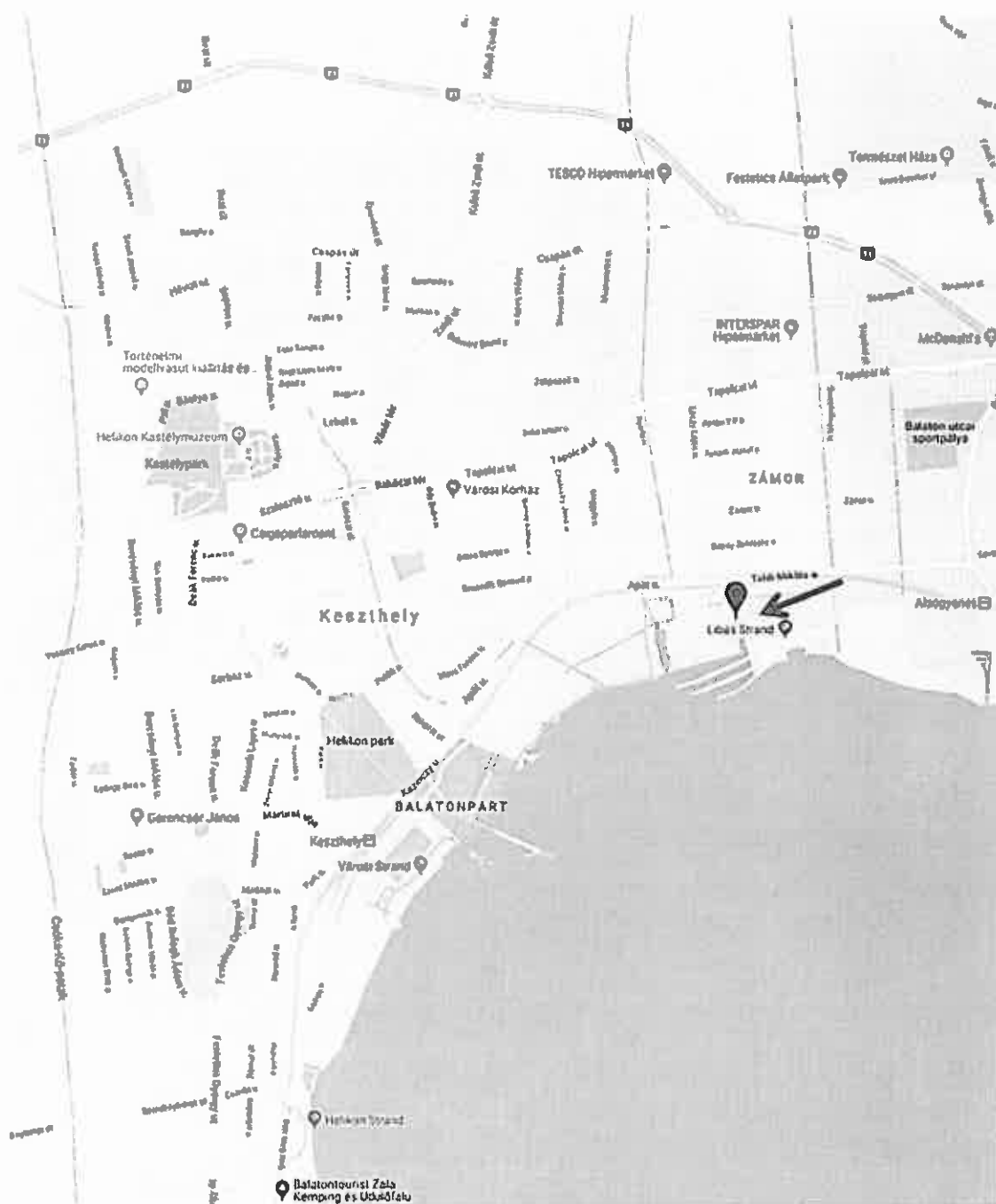
Üzlet déli, strand felőli bejárata



Üzlet északi, gazdasági bejárata

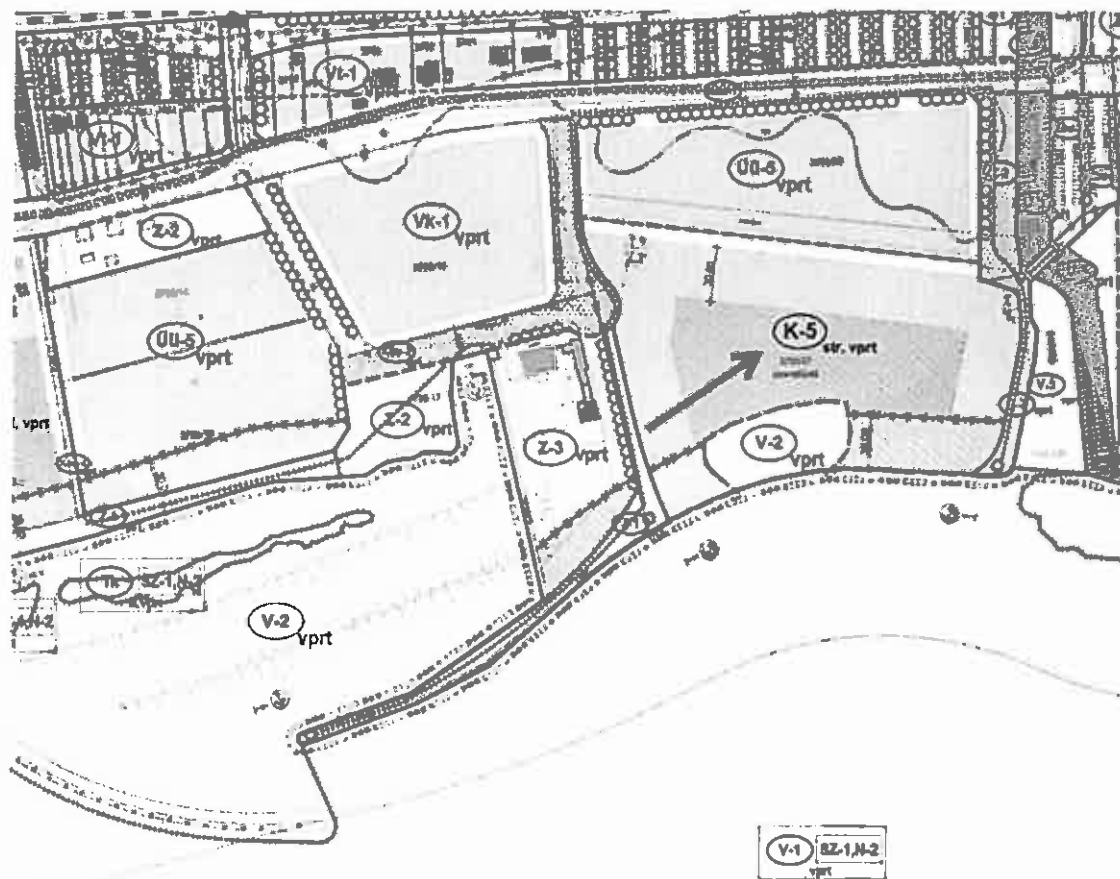


Keszthely, Magyarországi elhelyezkedése



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

Rendezési terv



a.) Kultúrtörténeti örökségvédelem szerint: T-2 jelű, BTSZ-ben "történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség"
 b.) Természeti örökségvédelem szerint:
 -BTSZ szerint, az övezet felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület" övezetébe tartozó települési térség" – Sz-1 jelű.
 c.) Egyéb:
 —Az övezet telkeit érintő megkutatott és nyilvántartott országos homokkő ásványvagyon területét EOV koordináták alapján a szabályozási terv felülmúlta.
 — Keszthely Város Önkormányzata a megkutatott és nyilvántartott országos homokkő ásványvagyon területén bányatelek megállapításához nem járul hozzá.

(11)A

K-5 Str, vprt	K(Sz/O)/Sz/O	K/8
	K/8,0	K/5000

Jelű övezetek, vízparti strandjai, amelyek elsősorban a strandolással, a szabadidő eltöltéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

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

- Az övezetben elhelyezhető továbbá:** A terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó, szolgáltató, egészségügyi, fitness-wellness célú létesítmények. Az övezet telkein épített medence is létesíthető.
- Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 5. §. (5) bekezdés szerint biztosítandó, továbbá légkából nem létesíthető, a meglévő légkábélek cserélendők.
- | | | |
|------------------------------------|--|--|
| A telekalakítás lehetőségei | Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető, | |
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartandó ill. 5000m² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | - |
- | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
| Kialakult szabadon álló, oldalhatáron álló beépítés tartható, visszaépíthető, új beépítés szabadon álló legyen* | 8 | 70 |

* Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve a beépítéssel párhuzamos sáv biztosítása után fennmaradt, ill. 40 m szélességű sávban lehet, a terv szerint.
- | A beépítés paraméterei | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------------|----------------------------|
| Az övezet telkein | | | | |
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület létesíthető, egységes építészeti egységben* | K/12,0**m | 5,0 m | 30/50 m | Szabadon álló |

[11]

- *Egyetlen épület bruttó szintterülete sem lehet < 100 m²-nél;
- **Kisakutú épület esetén 0,0 m-es lejárható.
- Az előkertben amennyiben a létesítményhez külön parkoló nem létezik, a közterület feletti építési lehetőségek biztosítását szolgáló parkoló alakítandó ki, OTEK szerinti szükséges nagyságban. Egyéb esetekben az előkertben halálrútvány létesítendő
- Az övezet vízparti sávjai menti (hátsó)kertjében, legalább 30,0 vagy 50 m beépítetlenül megőrzendő part sáv tartandó a terv szerint

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető névezete
K ¹ /max.8,0m	Környezetéhez illeszkedő legyen, egységes építészeti megjelenésben	max. 12,0-m	Cserép, fém vagy üvegfedés lehet

* Kisakutú beépítés esetén, ha az épületek építménymagassága > 4,5 m-nél, bontás esetén az újonnan létesített épületeknek a korábban létező építménymagasság, jelen rendelet előírásai szerinti visszatérítendő (függőleány, csúszda, stb.).

** Etlési előírás nagyobb lejárás fedéséhez alkalmazandó szerkezetek esetén lehet, amikor a helyi építésügyi hatóság, az illeszkedés igazolására a tervezett ingatlan környezetét bemutató látványtervvel kiegészítheti az építési engedélykérelmet.¹²¹ A bejárat (pénzár épülettel) a strand-épületekkel összhangban lévő építészeti megoldással hangsúlyozandó.

7. Egyedi előírások

<ul style="list-style-type: none"> — Az övezetben az engedélyeztetési eljárás összevont eljárás lehet.¹²⁰ — A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató látványtervvel kiegészítheti az építési engedélykérelmet, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színrel jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől.¹²¹ —Az övezetben csak 1,50 m magas attört, növényzettel fedett kerítés létesítendő. —A bejárat (pénzár épülettel) a strand-épületekkel összhangban lévő építészeti megoldással hangsúlyozandó.

8. Vonatkozó védelmi kategóriák

<p>a.) Kultúrtörténeli örökségvédelem szerinti: T-2 jelű, BTSZ-ben "történelmi települési terület övezetébe tartozó települési térség"</p> <p>- Az övezet helyi védett létesítménye a Sziget Fürdő;</p> <p>b.) Természeti örökségvédelem szerinti:</p> <p>- BTSZ szerinti, az övezet felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség* – Sz-1 jelű.</p>
--

¹²⁰ Jövahagyáskor a 37/2007 (XII.13.) OTM rendelet – az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról -5. számú melléklet 1. c.) egyéb munkarészek, valamint 10. Látványterv;

¹²¹ Jövahagyáskor, az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról" szóló 37/2007. (XII.13.) OTM rendelet 31/A., 31/B., 31/C. §-ai szerinti.

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

Zala Megyei Körmény hivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely, Deák F. u. 47. Pf:22

E-hiteles térképmásolat

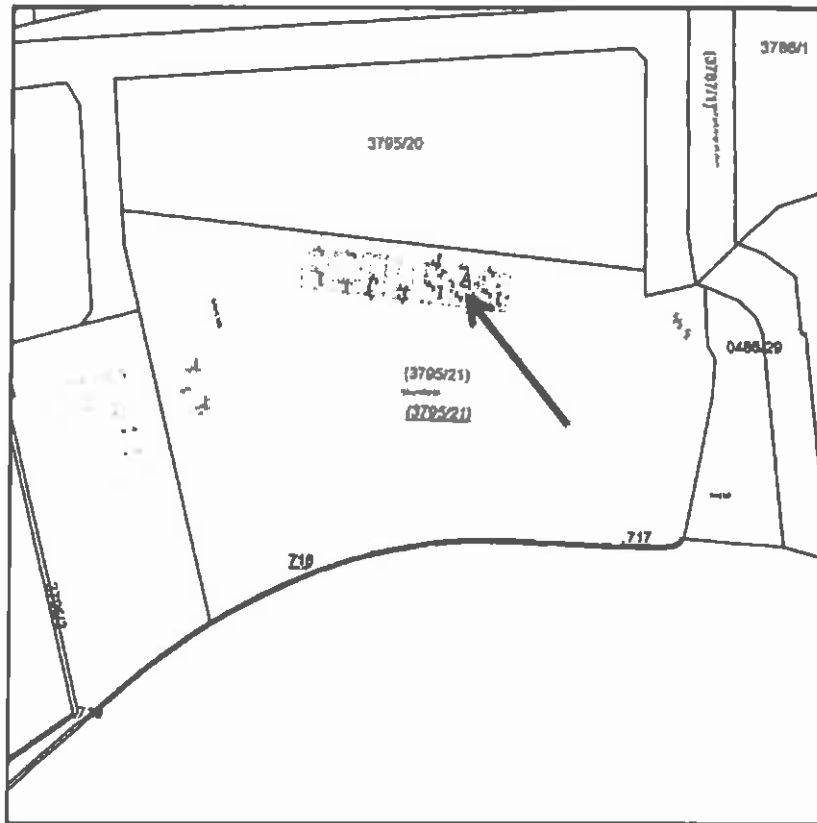
20:K04 04 09:47:09

Helyrajz szám: KESZTHELY belterület 3795/21

Megrendelés szám: 7.468.2018

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 1575K7MXXI0311K



A térképmásolat a kiadási napon megkezdő napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatali Kiszámlázási Hivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. 7h/22

Cím: 1/2 G

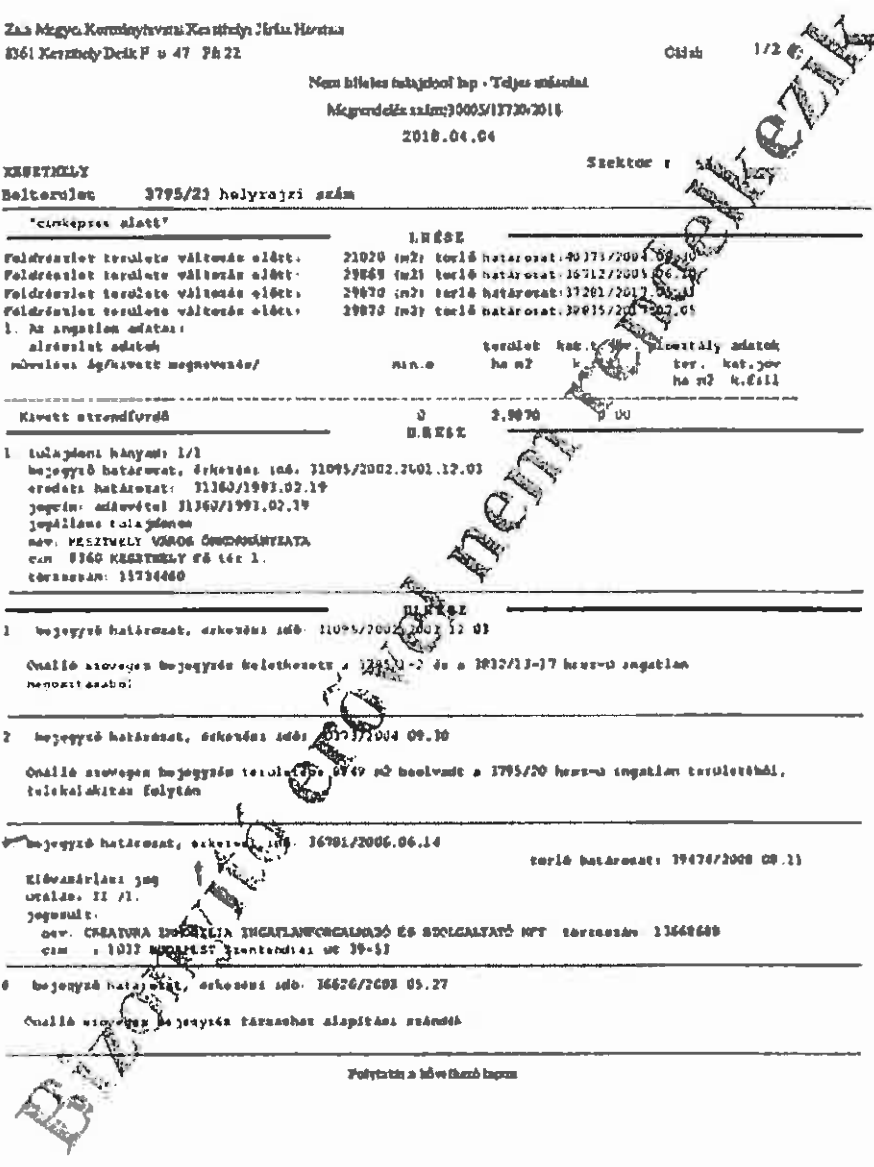
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok
Mégrendelés szám: 30005/13730/2014
2018.04.04

Szektor: r

KESZTHELY
Belterület: 3795/21 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

"Címkepréc előtt"		L.H.ÉSZ	
Földterület területi változás előtt:	21020 m ²	terület határozat: 49371/2004.09.10	
Földterület területi változás előtt:	23849 m ²	terület határozat: 16712/2003.06.19	
Földterület területi változás előtt:	29670 m ²	terület határozat: 37281/2013.06.11	
Földterület területi változás előtt:	39878 m ²	terület határozat: 39815/2013.02.05	
1. ha ingatlan adatai:			
alrészt adatai:		terület hat. h. m ²	területi adatok ter. hat. jöv. ha m ² k.É.Éll
mérés: átvett megnevezés/	min. o		
Kivett strandfürdő	0	2,0076	UU
	L.H.ÉSZ		
1 tulajdoni hányad: 1/1 hojgyűző határozat, érkezési idő: 31095/2002.2002.12.03 eredeti határozat: 31360/1993.02.19 jegyző aláírásával: 31360/1993.02.19 jegyző aláírása: név: PRÉSZTVELY VÁROS ÖNKORMÁNYATA cím: 8360 KESZTHELY 6/3 tér 1. törzsszám: 11734460			
	L.H.ÉSZ		
1 hojgyűző határozat, érkezési idő: 31095/2002.2002.12.03			
Összítő nyilvántartás hojgyűző beletétele a 31095/2002.12.03 és a 3032/13-17 hozm-ú ingatlan nyilvántartásba:			
2 hojgyűző határozat, érkezési idő: 31737/2004.09.10			
Összítő nyilvántartás hojgyűző területi területi 31737 m ² beolvadt a 3795/20 hozm-ú ingatlan területéből, telekhatárolás folytan			
3 hojgyűző határozat, érkezési idő: 36781/2006.06.14		terület határozat: 39474/2008.08.11	
Elővásárlási jog uralom: II./1. jegyző: név: CHARTURA ÉPÍTÉSI SZERELŐVÁLLALKODÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 13648600 cím: 1037 BUDAPEST, Szendrői utca 39-51			
4 hojgyűző határozat, érkezési idő: 36626/2008.05.27			
Összítő nyilvántartás hojgyűző társasház alapítású szándék			
	Folytatás a következő lapra		



Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala 8361 Keszthely Deák F u 47 Fh 22	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés Megrendelés szám:30005/17730/2018 2018.06.06	Oldal: 3/2
KESZTHELY Belterület 3795/21 helyrajzi szám	Staktor : Pálytalan az előző leírás HIRTÉR	
6. bejegyzés határonat, érhossza szám: 19474/2008.08.11	7. bejegyzés határonat, érhossza szám: 19474/2008.08.11	8. bejegyzés határonat, érhossza szám: 19474/2008.08.11
Érvénytelen jog utalás: 11 /1 jegyzék: név: CREATORA ÜZELŐPARK KFT. cégjegyzéki szám: 14337194 cím : 1071 BUDAPEST Szentendrei út 39-51	Érvénytelen jog utalás: 11 /1 jegyzék: név: CREATORA ÜZELŐPARK KFT. cégjegyzéki szám: 14337194 cím : 1071 BUDAPEST Szentendrei út 39-51	Érvénytelen jog utalás: 11 /1 jegyzék: név: CREATORA ÜZELŐPARK KFT. cégjegyzéki szám: 14337194 cím : 1071 BUDAPEST Szentendrei út 39-51
7. bejegyzés határonat, érhossza szám: 17281/2017.05.31	8. bejegyzés határonat, érhossza szám: 18035/2017.02.05	9. bejegyzés határonat, érhossza szám: 18035/2017.02.05
Összevont építési bejegyzés épület létesítése (2 db panter épület).	Összevont építési bejegyzés épület létesítése (2 db vendéglátó épület).	Összevont építési bejegyzés épület létesítése (2 db vendéglátó épület).
TULAJDONI LAP VÉGE		

BIZONYTÉTEL NEM RENDELKEZIK

GEOPART BT.

8360 Keszthely, Sági János u. 32

Tel.: 06 83/317-357

A munkavégző neve

Munkaszám: **102-11/2017.**

Keszthely

belterület

település

HFB 2017

Adatszolgáltatás Iktatószáma: **2/ 1512 /2017**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

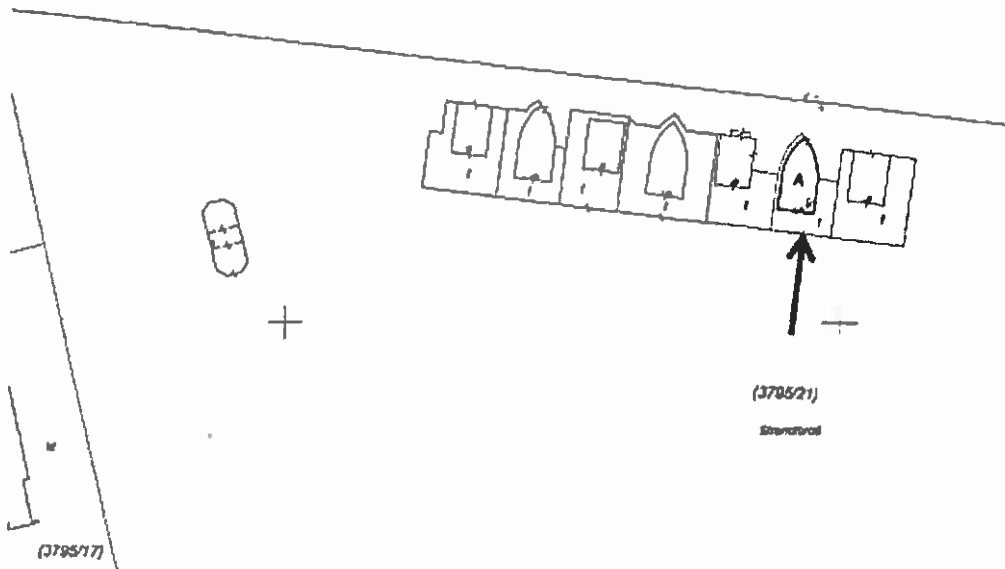
a 3795/21 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná alakításával
összefüggő változásról

Méretarány = 1:1000

Címkoordináták

Psz.	Y	X
9	514093	159420

3795/20



Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. éga	Min.o	ha. m ²			jel	műv. éga	Min.o	ha. m ²		
3795/21		kivetti Strandfürdő		2 9870	-	3795/21		kivetti Strandfürdő		2 9870	-	
						3795/21/A		Vendéglátó üzlet		0 0073	-	

Készítette: Keszthely, 2017, november 6.

Párt Arnold
Földmérő
Földmérő ip. sz.: 4260
Párt Arnold
minőségügyi számú földmérő
ing. rend. min. sz.: 2253/2014

GEOPART
Készítő és Földmérő BT.
8360 Keszthely, Sági u. 32
Tel.: 83/317-357
Faxszám: 21255046-120

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kitézésről számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell.



2017 NOV 16
Keszthely, 2017. hó. nap

Ing. rend. min. sz.:
Záradék



Dr. Dániel Csaba
Közjegyző

8900 Zalaegerszeg, Kossuth utca 7
Levélcím: 8961 Zalaegerszeg, Pf. 172
Tel.: (92) 596-606

2350/2014

24016/A/925/2014/2 ügyszám



Hiteles Kiadmány KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Előtem, Dr. Dániel Csaba zalaegerszegi 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 utca 49., személyazonosító igazolványának száma: 912382JA, lakcímet igazoló hatósági igazolványának száma: 605336 UL, adóazonosító jele: 8386252952), mint eladó,
az általam személyesen ismert Göncz Attila (született: Göncz Attila, Sármellék, 1965.10.01., 7179, anyja neve: Tislér Aranka, magyar állampolgár, lakása: 8360 Keszthely, Gagarin utca 26.) ügyvezető,
a VÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8360 Keszthely, Vásárter 10., cégjegyzékszám: Cg. 20-09-060945, adószáma: 10746569-2-20, statisztikai számjele: 10746569-3330-572-20), mint vásárló képviselője, 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. Kétezertizennegyedik év május hónap tizenötödik napján hatályos Cégkivonatával igazolta.
Az általam személyesen nem ismert ügyfél magát személyazonosító és lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, a társaság adatait a fenti cégkivonat alapján rögzítettem.
Az ügyfeleket tájékoztattam, hogy személyes adataik, valamint a személyes adataikat igazoló fenti okmányaik valóságának ellenőrzése a közjegyzői szolgálatról 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 szerinti végez el. Szerződő felek a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.
A szerződő felek közjegyzői okiratba kérték foglalni az alábbi adásvételi szerződést, és kijelentették, hogy az adásvétel során születő nevükben járnak el.
Alulírott közjegyző az ügyfeleket tájékoztattam az adásvétel jogszabályi rendelkezéseire és jogkövetkezményeire, ezután a szerződő felek felkérésére közjegyzői okirathoz foglaltam az

.....ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS.....

- 2 -

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

A felépítmény a 2007.09.03. Kétezerthetedik 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 Vonyarcváshegy Nagyközség Jegyzője E-223-202008 ügyhatszámom, 2008.06.19. Kétezeröölcadik év június hónap tizenkilencedik napján állította ki. A felépítmény víz, villany, csatorna és gázcsatlakozással rendelkezik. Az üzlethelyiség műszaki állapota - az értékesítés szerint - jónak mondható. Az üzletet mögött található az előkésztűt, és hűtő helyiségek, valamint a doigozók részére kialakított szociális rész. A földszinti készletképző fokozat építészetileg 100 %, azaz százszázaléknak mondható. Egyéb működéséhez szükséges gépekkel, berendezési tárgyakkal nincs felszerelve. A tetőtérbe belső lépcső vezet fel. A tetőtér egy légtérű helyiség, melynek a padlóburkolata nem készült el, jelenleg betonozott. Raktározásra, esetleg személynzet elhelyezésére alkalmas. A felépítményt a felek a jelen okirathoz fűzött helyszínrajzon piros színnel jelölték.

1.2., Szerződő felek bemutatják a TakarNet Földhivatali Információs Rendszer által 2014.05.13. Kétezerzennegyedik év május hónap tizenharmadik napján kiállított E-hiteles Tulajdoni lap- Szemle másolatot, melynek tanúsága szerint a keszthelyi belterületi 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-nyilvántartáson kívüli tulajdonos.

1.3., Eladó a vevő részére bemutatta a jelen okirathoz másolatban fűzött, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó, 2010.09.30. Kétezerzennegyedik 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 ő kizárólagos tulajdonosa, közüzemi díj tartozása nincsen, az adásvétel tárgyát képező felépítményen nincs harmadik személynek semmilyen olyan joga, amely a vevő jelen szerződésen alapuló tulajdonserzését és tulajdonosi jogainak gyakorlását hátrányosan befolyásolná vagy megghiúsítaná. Eladó szavatol az eladott felépítmény per-, teher- és igénymentességéért.

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

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

2,
11
02
3.
21
VI
F
11
4
1
?
1

- 3 -

- 2, Sós Mihály eladó részről eladja az 1. (első) pontban megjelölt felépítményt összesen 11.900.000 Ft, azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint vételárat VÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vevőnek. -----
- 3., VÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vevő részről megveszi az 1. (első) pontban körülírt felépítményt, a 2. (második) pontban írt vételáráért. -----
- Felek kijelentik, hogy a vételárat független értékbecslő forgalmi értékbecslése alapján állapították meg, és az kölcsönösen mint reális értéket elfogadják. -----
- 4., A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az adásvétel tárgyát 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 részben az alábbi követelés jelen szerződés aláírásának napján történő becsatolásával történik: -----
- Eladó 2014.04.30. Kétezertizenegyedik év április hónap harmincadik napjáig számítottan - a jelen adásvétel tárgyát képező felépítmény által elfoglalt, valamint az ehhez tartozó földterülettel összefüggésben területhasználási díj jogcímen összesen 9.524.266 Ft, azaz kilencmillió-ötszázharmincegyezer-kettőszázhatvanhat forint hátralékot (9.001.895 Ft, azaz kilencmillió-egyszáznyolcvanháromezer-hatvanöt forint összegű tőkefinanszírozás és 522.371 Ft, azaz ötszázharmincegyezer-háromszázhatvenegy forint késedelmi kamat) halmozott fel a Vevő felé, -----
- 5.2., A fennmaradó 2.375.734 Ft, azaz kettőmillió-háromszázhetvenöt ezer-hétszázharminnégy forint vételrészlet a Vevő az alábbi utemelés szerint fizeti meg az eladó részére a 14400018-03210600-51940942 számú számlájára átutalással -----
- 2014.05.31. Kétezertizenegyedik év május hónap harmincegyedik napjáig 1.187.867 Ft, azaz egymillió-egyszáznyolcvanhat ezer-nyolcszázhatvanhat forint, -----
- 2014.06.30. Kétezertizenegyedik év június hónap harmincadik napjáig 1.187.867 Ft, azaz egymillió-egyszáznyolcvanhat ezer-nyolcszázhatvanhat forint. -----
- 5.3., Amennyiben Vevő elmulasztja a jelen okiratban vállalt valamely részlet határidőben történő teljesítést, úgy Vevő köteles Eladó részére az elmulasztott határidő követő 5. (ötödik) naptól késedelmi kötbért megfizetni az eladó 14400018-03210600-51940942 számú számlájára átutalással, mely az elmulasztott határidő követő 30. (harmincadik) napon belüli fizetése esetén 218.000 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 kető úszó 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 tárgyát 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 nyilatkozatokat Vevő a Nemzeti Adó és Vámhivatal felé közvetlenül teszi meg -----
- 8., Eladó magyar állampolgár, vevő Magyarországon bejegyzett jogi személy, felek kijelentik, hogy szerződésalkötési képességükben korlátozás nincsenek -----
- 9., A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók -----
- 10., Hiteles kiadvány az érdekeltek részére bármikor, tetszés szerinti számban kiadható -----

- 4 -

11. Ezen szerződéssel kapcsolatos költségeket - beleértve a visszerthes vagyonáruházasi illetéket, az átvétel költségét is - a vevő viseli.

12. A szerződő felek tudomásul veszik az illetéktörvényre és a költségekre történő tájékoztatást.

Z á r a d ó k

Alulírott közjegyző ezt az okiratot kioktatás után elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam. Tartalmát és jogkövetkezményeit nekik megmagyaráztam, amire ők kijelentették, hogy ez mindenben az ő akaratukat, nyilatkozatukat tartalmazza és ezt ők, valamint az azonossági lajlok előttem a mai napon saját kezűleg írták alá.

Zalaegerszeg, 2014.05.15, Kétezertizennegyedik év május hónap tizenötödik napján.

- Sós Mihály sk. Eladó

- Göncz Attila sk. a VÖZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő képviselőjében

- Dr. Dániel Csaba sk. Közjegyző

Tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadvány az eljáró közjegyzői iroda őrzetében lévő 24016/Ü/925/2014/2. ügyszám alatt közjegyzői okiratra foglalt eredeti okirattal teljesen megegyezik.

Zalaegerszeg, 2014.05.15, Kétezertizennegyedik év május hónap tizenötödik napján

Dr. Dániel Csaba közjegyző



Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője(öl)

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.

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

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

Tárgy: TIGER TRANSZ Kft. és társai
határozat kijavítása

2009 JÚL 08.

HATÁROZAT

A TIGER TRANSZ Kereskedelmi és Szállítási Kft. 8345 Dabrone, Kossuth L. u. 71, a MEL-BA-TRIÓ 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 BII 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 között létrejött vállalkozási szerződések, valamint kérelem alapján:

1. épület 18 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese TIGER TRANSZ Kereskedelmi és Szállítási Kft. (8345 Dabrone, Kossuth L. u. 71. képviselő: Bors Tibor)
2. épület 94 m²-es vendéglátó üzlet-egység engedélyese MEL-BA-TRIÓ 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 BI PAVILON Kereskedelmi Kft. (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 50. képviselő: Bucher Tamás)

A hivatkozott számú határozat egyéb rendelkezéssel 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 CXI. Törvény 122. §; 123 § (2) bekezdése alapján kijavítom.

Vonyarcvashegy, 2009. június 24.


Dr. Varga András
 jegyző

Az E-582-2/2009. sz. határozatot érintők:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Ljbás 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. MÉR-BA-TRIO Édesipari és Kereskedelmi Bt. 8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep | |
| 6. ERESZ-98 Bádógospári Kivitelező és Kereskedelmi Kft. 8360 Keszthely, Kőlső-Zsidi út 2. | |
| 7. BANGÓ DÁVID 8380 Hévíz, Rákóczi u. 11. | |
| 8. EURO CRADLER 2000 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 8360 Keszthely, Rezi út 9. | |
| 9. BH PAVILON Kereskedelmi Kft. 8360 Keszthely, Kossuth L. u. 50. | |
| 10. Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Ig. 8000 Székesfehérvár, Balatoni u. 6. | |
| 11. Creatura Immobilia Kft. 1033 Budapest, Szentendrei u. 39-53. | szomszéd |
| 12. Niké Építészeti Kft. Lukács Beáta 8360 Keszthely, Vörösmarty u. 1. | szomszéd |
| 13. Tuksa László, 8360 Keszthely, Vaszary Kolos u. 45. | tervező |
| 14. Műszaki nyilvántartás | felelős műszaki vezető |
| 15. Irattár | |

JUGEROS, VÉGREHAJTHATÓ

Vonyarcvashegy, 1988. 2008 JÚN 24.



Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője t ő l

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.

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



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

Tárgy:	KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI HIVATALA 8360 S Libás Invest Kft. s használatba vételi engedély ügye
Érkezett:	2008 JÚN 27.
Ügyintéző:	Méltóság: ... Száma: ...

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 hrsz: 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)
1 padlástér (34,65 m2)
3. épület: 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)
1 padlástér (34,65 m2)
5. épület: 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)
1 padlástér (34,65 m2)
7. épület: 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 épületrészek 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, Kúlsó-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 SZAKHATÓSÁGOK 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, attól eltérő használatra rendeltetés megváltoztatási engedélyt kell kérni.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy köteles az engedély kézhez vétele után – ingatlan nyilvántartási átvezetés 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.

E határozatom ellen fellebbezést 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 illetékbélyeggel kell ellátni.

INDOKLÁS

Lihás Invest 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 ZÉK I-20 0074/05) 8360 Keszthely, Vörösmarty u. 11. készítette.

A felelős műszaki vezetői feladatokat Tukya 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: Ket.) 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 Ket. 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. Bangóné Dr. Varga Andrea

jegyző

1. sz. telek összehasonlító

ingatlan.com Ingatlanok megtekintése Bejelentkezés/Regisztráció HOZZÁTÉSI FELADÁS

Keszthely, Zala megye MENTÉS

Eladó különleges terület



Teljes terület
24 202 m²

2 420 000 €
719,01 millió Ft

Térkép

Megtekintés Kérj információt Elérhetőség Ár: 2 420 000 €

Eladó különleges terület

Község	Keszthely
Város	utóban
Völgy	utóban
Órta	utóban
Csatorna	utóban

A Projekt bemutatása.

A Balaton egyik legszebb és szervesültebb vízparti területén a Keszthelyi hajóklubtól keletre különleges lehetőséget kínál a Creatura Üdülőkör Kft egy komplex lakó, apartman, szálloda együttes fejlesztésén, amely jelentős megújítással valósítható meg. A nemzetközileg felkért építészeti régióban tervezett projekt az a modern és funkcionális kinti előtérrel, amely a városi teljességével a környékhez, az igényes lakóközösség kinti pihenést, sportolni vágyóitól az előtérrel valószínűleg a jelenlegi lakások és apartmanok védelmére szolgál. Az ingatlanra megfigyelhető trend azaz a lakóközösség és parkokhoz nagy érdeklődés, apartmanokra és a magas komfortfokozatú, 4-3 csillagos szállásokra a növekvő kereslet jellemző. A helyi lakóközösség és a jelenlegi lakóközösség a jelenlegi állapotok a Creatura Üdülőkör Kft olyan szinten előrelátó, hogy a fejlesztés egy az egyben valószínűleg lehetséges sem lesz, de a projekt valósítható meg. A projektet értékelni szeretnénk, illetve annak megvalósításához befektető partnereket keresünk. Jelen hirdetésünk a projekt egy részét kínálja. További információk megtalálhatók a „Creatura” honlapján. Az eladó Hrv 3795/6 telek létesít.

A megvásárolt ingatlan a László strand közelében, közvetlenül a KIVIRÉ vízparti parktól a szomszédos területen lévő 24 200 m²-es fejlesztési terület, amelyre 130 db lakóházat 70 m²-es lakóterülettel tervezett. Mellette egy 60 szobás panzión és 1200m²-es szórakoztató és szórakoztató épületet terveztek. A fejlesztés teljes költsége 3-4 milliárd forint, amely tartalmazza a telek árát is.

A fejlesztési terület övezeti besorolása Vb-1 Beépítésre szánt vegyes övezet. A településközpont vegyes terület több önálló rendelkezési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szociális szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek működésben mindegyiküknek zavaró hatással a lakófunkcióra.

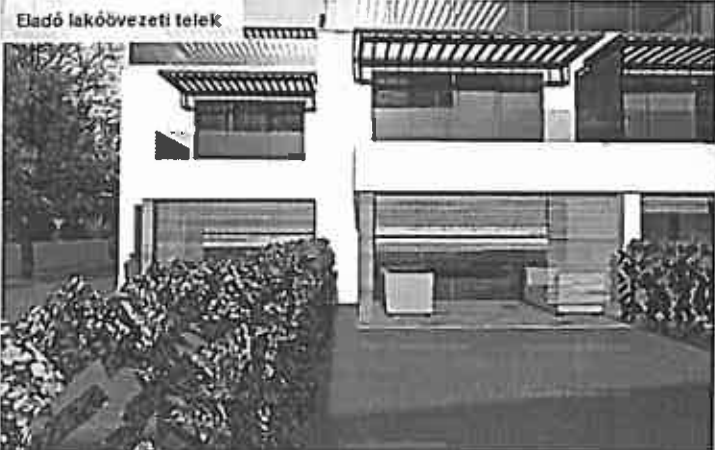

2. sz. telek összehasonlító

ingatlan.com

Elsőnézet - Ingatlanos megbízása Lakásleltár Hirdetés feladása Bejelentkezés

Keszthely, Balatonpart * KÉNTÉS

Eladó lakóvezeteli telek

Teljes terület
1 200 m²

Ár
40 millió Ft

Hívja a hirdetőt!
06 30 957 1697
06 83 314 512

Parcella Bt.
10000 m² terület

Megosztás Képtár Előzetes Hírdetés feladása

Közvetítő szorosán CGM 743 Azonosító: 21303463

Lakáshitel kalkuláció és személyes segítség szaktanárságtól.

Eladó lakóvezeteli telek

Villany	talán belül
Víz	utóban
Gáz	utóban
Csatorna	utóban

Eladásra kínálom Keszthelyen ezt az 1200 m² nagyságú építési területet. Az ingatlanon az ideiglenes villany csatlakozás leépítése tartott. A többi hőmű a telek előtt található. Az ingatlan rendelkezik egy érvényes építési engedéllyel, négylakásos szociális építésre. A megadott ár nettó ár, ebből az esetleg +ÁFA tartalom.



Energiatanúsítvány
már 11 990 Ft-tól.

ingatlan.com

Hirdetés

3. sz. telek összehasonlító



https://www.ingatlanet.hu/ingatlan/Gyenesdias/4390499-elado-telek

Ingatlanet.hu Ahol 15 éve otthonra találunk :) Hirdetésfeladás Menyit ér az ingatlanom? Ingatlan statisztikák

< Vissza Főoldal > Gyenesdiás > eladó > földterület > telek ♥ KEDVENCEKHEZ ADÁS 🖨 NYOMTATÁS

Eladó földterület, Gyenesdiás 📱 Megosztás 📄 Megosztás

6 millió Ft, 208 m²

Ár: 6 000 000 Ft

Megye: Zala megye

Település: Gyenesdiás

Ingatlan típus: telek

Alapterület: 214 m²


Telekméret: 208 m²

Ingatlanet kód: NET4390499


Telefonszám: +36 70 282 4545

+36 70 282 4545

Hívásközzön a telefonban az Ingatlanet kóddal: NET4390499

 **Visontai Ferenc**
Ingatlanreferens

LAKÁSKULCS-direct Keszthely


Hívásközzön a telefonban

Visontai Ferenc leadója ingatlanai

Őznek a hirdetőnek

Név

Email cím

Telefonszám

Az Ingatlanet.hu-n találom ezt

Az ingatlan jellemzése:

GYENESDIÁSON, közvetlenül strand és a vitorlázókötő bejáratánál, 214 m²-es építési telek eladó. Közművek közvetlenül a telek előtt vannak. Az ingatlanra tüzelt és területi beépítéssel apartman építhető.

Övezeti besorolása: VI-2 vpr

Ár: 6.- M Ft

1. sz. Ingatlan összehasonlító

ingatlan.com

Ingatlanos megbízása



Bejelentkezés/Regisztráció

HIRDETÉS FELADÁSA

Gyenesdiás, Strand utca ★ MENTÉS

Eladó étterem, vendéglő...

A hirdető nem töltött fel fotókat

Alapterület
104 m²

Ár
29,5 millió Ft

HÍVja a hirdetőt!
06 30 996 MUTASS ✉

✉ Megosztom
📄 Kinyomtatom
✕ Elrejttem
⚠ Jelentem a hirdetőt
Azonosító: 23144198

Eladó étterem, vendéglő...

A Balaton partján, közvetlen vízparti, a többszörösen "Év Strandja"-nak választott gyenesdiási strandon található bevezetett kisétterem + vízparti apartman, teljesen felszerelve, nyitásra készen eladó és/vagy kiadó. A fedett teraszon 12-13 asztal, valamint fagylat- és jégkészítő gépek elhelyezésére van lehetőség.
Képekért lásd hirdetés 22866137

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

Az étteremhez tartozó konyhagépek: lángos sütő, főzőhely, sütő, ipari mosogatógép, degasztógép, 11 db hűtő, mikrohullámú sütő, kávégép, stb. Teljes étel- és pohárkészlet, kávéskészlet, evőeszközök.

Jófogás |
Hirdetés feladás
Belföldi / Regisztráció

Műanyagkötésű bőve eladó / lízoló
★ 4 értékelés



10 db
97 m²
24 742 Ft/m²

Bérelti díj: 2 400 000 Ft

Tulajdonosok

<p>Neve: Gyenesdósi</p> <p>Balaton térségben: Panaszmentes elektronikus ügyintézés tárgyalás biztonságos igény szűk 37 m²</p>	<p>Környez: Iroda, üzlethelyiség, ipari ingatlan</p> <p>Állapot: Jó állapotú</p> <p>Szint: 1</p> <p>Belső tér: Vár</p> <p>Parti: Üdvarban</p>
--	--

Leírás

A Balaton partján, a többszörösen "Év Strandja"-nak választott Gyenesdósi strandon található bevezetett Lakóterem komplexum felújított konyháival + vízparti apartman, teljesen felújított, nyitásra kész eladó és/vagy hosszú távon lízoló. A fedett teraszon 12-13 szék, valamint fagyós- és jégtároló gépek elhelyezése van lehetséges.

Az üzlethelyiség 42 m², a fedett terület 2+1 szobás, fürdőszobával, kőben bevonott konyháival felújított apartman 42+20 m²-es. Az étterembez hűtő, utcai tréking és étkezési terület tartozik fedett kocsibeállóval.

Az étterembez tartozó eszközök: Hűtőszekrény, táblás, sütő, ipari mosogatógép, dacsaszélgép, 11 db hűtő, mikrohullámú sütő, rzsifűtő, kávégép, sző. Tölcsér és pohárkészlet, kávékészítők, evőeszközök.

A fent leírt üzlethelyiséget 2018 május 15 - szeptember 14-ig, a nyári szezon időtartamára lízoló 2.400.000 Ft bérelti díjra + 400 ezer Ft kaució, Netto eladó. Eladási ár: 28.500.000 Ft.

További információkat, illetve ha kérdése van az üzlettel kapcsolatban keresse meg a megadott elérhetőségeket!

Feladás dátuma: február 28. 2012.

Kapcsolatfelvétel

+36703592940

Topor Erika
Laci@topor-turizmus.com

Üzemet közelebb juttathatunk be vagy megmutatjuk az oldalon.

[Doboz](#)

Hasznos tipp

KÖSDZZ velünk már bruttó 12990 Ft-tól!

[Kérj a hirdetésre](#)

Kösd ki a hirdetésed, üzlethelyiséged, ipari ingatlanod

Kösd ki a hirdetésed, üzlethelyiséged, ipari ingatlanod

Gyenesdósi



Ingyenteljes

2. sz. Ingatlan összehasonlító

Ingatlantájékoztató

Lakáshitel kalkulátor

Új lakóparkok

Új építendő ingatlanok

Eladó ingatlan

Kadó ingatlan

Ingatlanvadász

Cikkek

Vissza a teljes listához Felsőlét Magyarországra Zala megye Vonyarcvashegy Eladó vendéglő, étterem Vonyarcvashegy

+1 kedvelés



Eladó vendéglő, étterem, Vonyarcvashegy, Lido strandon

Vonyarcvashegy, Lido strandon



A hirdető elérhetősége

Alapadatok

Hirdetési kód	5577919
Terület kód	210003
Helyszín kód	Vonyarcvashegy, Lido strandon
Ár	31 400 000 Ft
	Raiffeisen lakáshitel kalkulátor
Kategória	Kereskedelmi és parti ingatlan
Típus	Vendéglő, étterem
Értékesítés típusa	Eladó / Kihál
Állapot	Felújított
Alapterület	64 m ²
Fűtés	Egyéb



Raiffeisen lakáshitel kalkulátor

Leírás

FIGYELEM ÁRZUHATÁS

Vonyarcvashegy a Keszthely-öböl partján Zala megye keleti részén fekszik. Déli a Balaton északi a hegyek hasárolják a települést Gyönyörű mesés környék. Átlagdi lakossága kb 2800 fő de mivel az egyik legnépesebb üdülőhelynek számít a Balatonon ez a népesség nyáron a szezonban akár a tízszeresére is növekedhet. Az biztos hogy turistákban nem a hiány a Vonyarci Lido strand szinte minden évben az élen jár a balatoni strandok között hiszen rendezett partizakarszal minden korsztályt megérintő programokkal várja a strandolókat és közben a vendéglátó helyek is jó forgalmat bonyolítanak. Amint most megírték ajánlott itt a Lido strandon egy melegkonyhás büfé ami már nagyon jól ismerhetők az itt nyaraló vendégek. Az étterem egyenlőre 70 főt tud fogadni, ami tovább bővíthető. A büfé 160 m²-es telken helyezkedik el, ami önkormányzati terület ezért némi bírtási díjat az önkormányzat felé kell fizetni, de az épület magántulajdon. A büfé 64 m²-es ahol kiszolgálóhelyiség meleg konyha tisztálthelyiség wc és wc is van. Kiszolgálása csak a strand felől lehetséges itt rendelkezik még 94 m² területtel. Az épületet teljes mértékben esztétikázlag és műszakilag 2016 tavaszán felújította jelenlegi tulajdonosa. Víz villany és csatorna az épületben van teljes bútorozással és egyéb felszereléssel a konyha gépessége kandi eladása. Ha befizerték itt már csak nyitni kell májában. Egyéb kérdéseivel forduljon hozzám bizalommal az alábbi elérhetőségeken.

Telefonos elérhetőség

+36-30-857-3498

A telefonban hívkozzon erre a kódra: TÁJAJÓL 210003



Dyóni Gabriella

GDH Ingatlanhírdető - HomeFeeling Keszthely

Üzenet elküldése

Az Ön neve *

Az Ön e-mail címe *

Az Ön telefonszáma *

Kedves Györi Gabriellát Az Ingatlantájékoztató honlapján találtam ezt a hirdetést. A hirdetés:

Üzenet elküldése

Ingatlanhoz kapcsolódó hasznos szolgáltatások (x)

- Új CSOK 2016 Ingatlan keresés
- Ingatlan-Gyűjvél

RAIFFEISEN LAKÁSHITEL KALKULÁTOR

Futamide: 70 Év

Hónosszeg: 18.000.000 Ft

Havi törlesztő: 92.794 Ft

THM: 3,57 %

RAIFFEISEN BANK

Személyi kölcsön

1.000.000 Ft

60 hónapra

már havi 21.242 Ft Ft-tól

EGYKVI

3. sz. Ingatlan összehasonlító

Eladó vendéglő, étterem, Keszthely, Balaton part

Keszthely, Balaton part



Alapadatok

Hirdetési kód	5553805
Irodai kód	112007976
Elhelyezkedés	Keszthely, Balaton part
Ár	17 900 000 Ft
Kategória	Kereskedelmi és ipari ingatlan
Típus	Vendéglő, étterem
Értékelési típusa	Eladó / Kínál
Alapterület	40 m ²
Teljesítmény	40 m ²



Leírás

Befektetők Egyetem bönövet együli, vízparti Bué! Kiszárazos megőzés! Keszthelyen a Városi strandon teljesen felújított, bejáratos étterem a trópusi hangulatú előző zenés részben fedett szórakozóhely a Vízvár szomszédságában eladó!

- 40 m² szőlő
- 40 m² terasz
- új bútorzatok
- követően vízparti
- teljesen korszerű konyha
- bejáratos igényes szőlő-sajt vendégszoba
- hosszú távú bérbeadás

A városi strand legelégertesebb épüete 1864-ben épült szegélyű. A Balaton partján egyedülálló módon kőből építve felújított épület 2007-ben nyerte el az első díjat a felújításért, a rekonstrukció követően. A létesítmény kényelmesen elhelyezkedik a strandhoz, amelyet a 21. századi igényeknek megfelelően a legmodernebb technikai és építészeti megoldásokkal alakították át. A strandtelep ára tartalmazza a Balaton strandi éremnyedence használatát is. A nyári hónapokban eltekinthető a trópusi hangulatú előző zenés részben fedett szórakozóhely a Vízvár. A városi strand felújított víztorlószerű igényes kiszolgáló egyfelkötött több róplabdás és strandolási pályával valamint modern játszótérrel várja a Balaton szerelmeseit.

A hirdető elérhetősége

Telefonos elérhetőség

+36 70 481 8086

A telefonban hívásbazon erre a kódra: TAJOLÓ UZZ07976



Pál Szabolcs



Orban Centrum - Keszthely - Sörház utca 5.

Üzenet elküldése

Az Ön neve *

Az Ön e-mail címe *

Az Ön telefonszáma *

Kedves Pál Szabolcs!
Az ingatlanajánló.hu-n láttam ezt a hirdetést. A kérdéseim:

Ingatlanhoz kapcsolódó hasznos szolgáltatások (x)

- Új CSOK 2016 Ingatlan kereső
- Ingatlan-Ügyvéd
- Az új CSOK 2016 részletei
- Premier lakásközvetítő

