

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Somogyi Béla utca 1.;

20/D hrsz. alatti Fehér Ajándék – „ ü z l e t ” – ingatlan felépítményének,

valamint földhasználati-- és bérleti jogainak értékeiről



Készítette: MARGARÉTA Kft.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

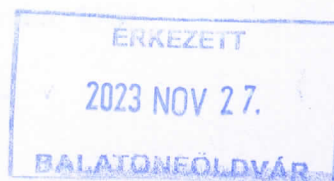
.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyoneértékelő
elg.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u.23 I/3.
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

.....
dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Készült: 2023. november 11.
Értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 14.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon: **8623 Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.**
helyrajzi szám : 20/D

Az értékelés célja: az ingatlan felépítményének forgalmi- és kapcsolódó vagyoni értékű jogai értékeinek megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok és az 1990 évi XCIII. törvény – Illetéktörvény – 72. § vagyoni értékű jogok számítási előírásai alapján

A helyszíni szemle időpontjai: 2023. szeptember 05. és 14.
Az értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 14.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

Megbízó : **Balatonföldvár Város Önkormányzata**
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlanvagyon forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, 2023. szeptember 14.-én : a vonatkozó okmányok, iratok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárások után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

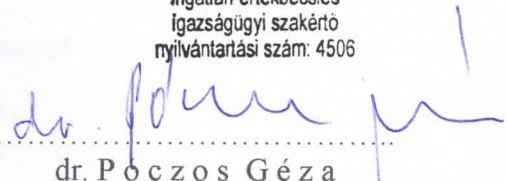
8623 B a l a t o n f ö l d v á r , S o m o g y i B é l a u t c a 1.;
20/D hrsz. alatti „üzlet” – Fehér Ajándék

az ingatlan felépítményének és jogainak értékei:

ingatlan felépítményének piaci értéke	28.500.000,- Ft azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Forint
a földhasználati jog értéke	28.500.000,- Ft azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Forint
a bérleti jog számított értéke	5.000.000, - Ft azaz Ötmillió Forint

Balatonföldvár, 2023. november 11.


.....
V a n y a L á s z l ó
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u 23 I/3
ingatlan-értékbecsülés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506

.....
dr. P o c z o s G é z a
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506

Eljáró szakértők nyilatkozzák:

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötjük, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata és a kapott dokumentumok szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatként nem kaptunk meg - bár az információt adó arról tudott vagy tudhatott - felelőséggel nem tartozunk.
- A megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekeltek nem vagyunk.
- A megbízóval szemben szintén nem vagyunk érdekeltek, kizáró ok alá nem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan

s z a k é r t ő i v é l e m é n y ű n k e t.

Az ingatlan tulajdonos megbízottjának jelenlétében 2023. szeptember 05-én és 14-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlant, rögzítettük műszaki állapotát. A helyszíni szemlén megtörtént az ingatlan értékalakító tényezőinek feltárása.

1./ Általános megállapítások

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltségű vevői különajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghezamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke
7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy globál értékben jelenik meg, annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.

Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül. Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac, gazdasági lehetőségek szintén befolyásolják az ingatlanok értékét. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.

Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlítették, egymáshoz hasonlóak, közelítően az ország egész területén, a helyi üzleti sajátosságok és lehetőségek szabályozzák alapvetően az érték alakulását. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

2./ A település helye, jellege:

	Balatonföldvár címere:	Régió:	Dél-Dunántúli
		Megye:	Somogy
		Járás:	siófoki
		Népesség (2015.):	2195
		Irányítószám:	8623
		Terület:	15,32 km ²

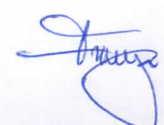
BALATONFÖLDVÁR,

a Balaton déli partján fekvő kisváros, a Balaton-part egyik legrendezettebb, parkokkal és virágokkal díszített üdülőhelye. Nevét a kelta korban emelt földvárról kapta. A régészeti leletek szerint az időszámítás előtti IV. században kelták éltek ezen a vidéken.

A XVIII. – XIX. században Földvár-pusztá néven jegyezték a térképen, a Széchenyi család birtokainak része volt. Széchenyi Dénes 1872-ben határozta el fürdőtelep létesítését. Az első szálloda 1895-ben épült. Ebben az időben már több mint 40 villa épült meg. Balatonföldvár környezete Spúr István uradalmi mérnök és Schilhán József uradalmi kertész munkáját dicséri. A hajókikötőt és az 1200 m hosszú parti sétányt az 1900-as évek elején adták át. A platánfákkal övezett Kvassay sétány a Balaton-part egyik legszebb területe. A legrégebbi épületek a Petőfi Sándor utcában láthatók.

A kikötő a hazai vitorlázás egyik fellelővára, a közepén levő Galamb sziget anyagát a tó kotrásából gyűjtötték össze. A löszfal tetején futó Kelta sétányról szép kilátás nyílik a szemközti Tihanyi félszigetre. A város sokat áldoz középületeire és területeire. Az ezredfordulóra felújított létesítmények, közintézmények harmonikus, egységes, ízléses, tájba illő arcúata a hagyományok tiszteletét sugallja, korszerű építészeti megoldásokkal. 2014-ben nagyszabású út-, járda felújítások, átépítések történtek és ebben az évben újították fel és energiatakarékos működésre építették át a Bajor Gizi Községi Házat. A ház a helyi rendezvények központja. Június közepső hétvégéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben kapott Európa-díjat kapott a virágosításban, a tisztaságban és rendezettségben elért addigi eredményeiért. 1995-ben pedig a Virágos Magyarországért pályázaton lett első helyezett. A fejlődés azóta is folyamatos, néhány éve felújították, bővítették, energetikailag korszerűsítették a városházát, folyamatban van a szabadtéri színpad felújítása, átépítése. A város sok mindent tesz a környezetért, az itt élőkért, a turizmus fejlődéséért. A város vezetésének és polgármesterének a fejlesztések iránti elkötelezettségét az a sokszor emlegetett szlogen fejezi ki a leginkább, hogy „**nekünk Balatonföldvár a legfontosabb**”.

Balatonföldvár Somogy megye É-i részén, a siófoki járásban, Szántód és Balatonszárszó között található. A település része a Balaton fejlesztési régiónak és a Balaton kiemelt üdülőövezetének. Elérhető közúton a M7-es autópályán, a 7-es főúton, vasúton a Budapest -Gyékényes vasútvonalon, Balatonkiliti reptér alig 20 km-re van, s a Szántódi rév is csupán pár km. A város közműellátottsága teljes. A város gazdasági lehetőségeit Balaton-parti fekvése determinálja. Az értékelt ingatlan a település legfrekvenciáltabb helyén, a hajóállomás közvetlen közelében található, mely a hajóállomási üzletsor egyik árusítóhelye. Környezete műemléki, a közelben lévő műemlékvédelmi építmények miatt (hajóállomás, hajóállomás épülete, gyaloghíd,



kaszinó). Az üzletsor az építészeti és műszaki adottságai miatt környezetéhez nem illeszkedik, ugyanakkor a hajóállomáshoz vezető gyalogos közlekedő útvonal mellett található, mely üzleti, kereskedelmi szempontból kiemelt jelentőséggel bír. Az üzletek érvényes működési engedéllyel rendelkeznek, bár vendég wc – egy üzlet kivételével - nem áll rendelkezésre. Az ingatlanokhoz tartozó tulajdoni lapok jelenleg címet nem tartalmaznak. Korábbi címhasználat: Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1.

3./ Az ingatlan konkrét adatai:

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Somogyi Béla utca 1.

b./ Hrsz.: 20/D

c./ Az üzlet alapterülete:

a tulajdoni lap szerint: 18 m²

2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint: 27 m² azaz (18 + 9) m²

bejegyzett földhasználati jog: 18 m²

bérelt terület: 42 m² azaz 18 + 18 + 6 m²

d./ **Közművek:** víz, áram, szennyvízcsatorna

e./ Értékmegállapítást képező részarány és jogi helyzet:

hrs.	tulajdonos - rész	bejegyzett tények
20/D	Fehér József Imre 1/1	- 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog - önálló építmény földhasználati joga

Az értékelt ingatlanok mindegyikét – és együttesen a hajóállomási üzletsor egészét – rendkívül **összetett tulajdonjogi, építészeti és használati viszonyok jellemzik**. Története (forrás dr. Molnár Tibor Károly igazságügyi szakértő korábbi véleményében szereplő tények alapján): 1985-ben az érintett telektulajdonosok (Mahart és Városi Tanács, ma Bahart Zrt. és Balatonföldvári Önkormányzat) jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a területük adott részen és nagyságban ideiglenesen beépül, rajta 6-7 ideiglenes jellegű üzlet építésével és a környezetbe kellő mértékben való beolvadással. Ezt követően Balatonföldvár a 20-as hrsz.-on 7 egységes üzletsor építési engedélyét „visszavonásig tartó hatállyal” hagyta jóvá. Azonban az építési engedélyben az üzletek ideiglenes jellegére utalás nem történt és az érintett (akkor) 19 és 20-as hrsz.-ú telek egységesen 20-as hrsz.-ú ingatlanként volt jelölve. A helyszínrajzon a üzletsor pozíciója a Hajóállomás épületéhez viszonyítva „hibás”. Az építési engedélytől eltérően az üzletsor első egysége egészében, a 2. üzlete részben a 19. hrsz.-ú ingatlanon van. Az építési engedély több ízben módosult nem érintve az elhelyezkedést és térmértéket, majd az üzletsor egységei egyenként még 1985-ben a használatbavételi engedélyt is megkapták. Az üzletsor két épület egységben valósult meg, a 19 és 20 hrsz.-ú telkek K-i oldalhatárán, egymáshoz képest lépcsősen eltolva, de egymáshoz illeszkedő 3 elemet tartalmazva, valamint azoktól 3,8 m távolságra egymáshoz illeszkedő 4 db üzlet lett kialakítva. 1990-ben az üzletsor egy nyolcadik elemmel történő bővítésére építési engedélyt nyújtottak be a két épületrész közötti terület beépítésével, amit a hatóság másodfokon úgy engedélyezett, hogy a harmadik üzlet után 1 m „száraz kapu” megtartásával lehet azt megépíteni. Ezt követően a tulajdonosok az üzletsor üzleteit építési és használatbavételi engedélyek nélkül szabálytalanul jelentősen átalakították és a K-i telekhatár felé kibővítették. **A szabálytalan építési munkákat az illetékes hatóság 2008-ban legalizálta - végleges jellegű fennmaradási engedély megadásával.** Az üzletsor

fennmaradási engedély szerinti épületrajza és helyszínrajza a mellékletben megtalálható, és **ez képezi jelenlegi értékelés alapját**. A fennmaradási engedély jogszabálysértően került kiadásra (pl. a telek beépítettség a településrendezési szabályozásban megengedett mértéket lényegesen meghaladta), azonban az engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált, így az azóta eltelt időre figyelemmel a fennmaradási engedély hatósági eszközökkel már nem változtatható meg.

2010-ben a építési engedély iránti kérelemmel éltek az üzletsor tulajdonosai az üzletsor egységes építészeti arculatának megteremtése és újabb bővítése érdekében. Az eljáró építésügyi hatóság a kérelmet elutasította, mivel a tervi épület építészeti minősége, a kialakítandó építmény a műemléki környezetbe nem illeszthető.

2004-ben – még a végleges fennmaradási engedély előtt – az üzletsor tulajdonosai a 19 és 20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival több jogügyletben földhasználati jogot alapító megállapodásokat kötöttek, 99 évre szóló földhasználatban- és bérletben állapodtak meg. Az üzlet tulajdonosok / bérlők a földhasználati és bérleti díjakat a megállapodások megkötésekor egy összegben előre megfizették. A megállapodás során a felek azzal a feltevéssel éltek, hogy az üzletek, a felépítmények egészében jogszerűen létesültek, így a **földhasználati jogok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerültek.**

Jelenleg a földbérletből eddig 19 év telt el, tehát **a bérlők a bérleti-és földhasználati jogukat még további 80 évig gyakorolhatják.**

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. (továbbiakban Itv.) 102.§ (1) bekezdés d, pontja szerint többek között **a földhasználat és a használat joga vagyoni értékű jog.** Az Itv. 72.§ (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok 1 évi értékűl az ezzel terhelt dolog (ingatlan) – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, míg a norma (2) bekezdése szerint a meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az 1 évi érték és a kikötött évek szorzata azzal, hogy a jog így számított értéke a dolog forgalmi értékét (az egy évnyi érték húszszorosát) nem haladhatja meg. Tekintettel arra, hogy az üzletekhez tartozó földhasználati és azzal egyező gyakorlati hatású – előre megfizetett – bérleti jogokból még 80 év van hátra, **a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett területeket gyakorlatilag úgy kell megítélni, mintha azok az üzletekhez tartozó saját földtulajdonok lennének.** A földbérletek az ingatlan nyilvántartásban nem bejegyzettek. A földhasználati jog értéke jelen esetben azonos a felépítmény számított értékével.

Az üzletsorra kiadott fennmaradási engedélyt követően az üzletsor egyes elemeit ismételtelen szabálytalan módon engedély nélkül bővítették. A szabálytalan építési munkák miatti építésrendészeti eljárás eredménye, hogy a hatóság kötelezte a tulajdonosokat a 2008. évi fennmaradási engedély szerinti állapot visszaállítására. Ok: a 20.hrsz ingatlan beépítettsége a településrendezési szabályozás, a HÉSZ szerint a megengedett mértéket a szabálytalan bővítések nélkül is meghaladja, így további bővítésekre engedély nem adható. Az eljáró hatóság kötelezéseit végrehajtását egy helyszíni szemle után végrehajtottnak találta, azonban ezt követően a szabálytalan állapot ismét visszaállításra került. A hatóság által lebontásra ítélt épületrészért kártalanítás nem jár, mivel az szabálytalanul épült és fennmaradási engedély nem adható ki, így a szabálytalan, le nem bontott épületrész értéket nem kaphat. A fentieket összegezve **az ingatlanérték meghatározása a szabálytalan természetbeni állapot helyett, a 2008. évi fennmaradási engedélyben rögzített állapot szerint történik.**

A helyi építési jogokat és lehetőségeket meghatározó HÉSZ az üzletsor felépítményét egyrészt (19/A és B) a „Kki-90031*4*” jelű különleges kikötői területbe, másrészt (az

előbbieken kívüli további hrsz-ok) a „KP” jelű közpark övezetbe sorolta. Megjegyzendő tények: a 19.hrsz-ú telek beépítettsége a megengedett mértéket meghaladja, a beépítés módja oldalhatáros, a műemlékkel és környezetével építészeti összhang nincs. A 20-as hrsz telken, a közpark övezetben létesíthető építmények körébe az üzletsor nem illeszthető. A HÉSZ 2018.02.28-i módosításával az üzletsor a 20-as hrsz-ú ingatlanra eső felépítményei a „KP” jelű övezet mellett „Köu-5” jelű közút közlekedési területébe is átsorolódtak, így az üzletsor a HÉSZ szabályozásával ellentétes. Továbbá tény, hogy az üzletsor építményei a HÉSZ-t megelőző településrendezési szabályozás, azaz az összevont rendezési terv (ÖRT) tartalmával is ellentétben voltak. **Vagyis az üzletsor épülete az egymást követő településrendezési szabályozásoknak helyszínrajzi elhelyezkedése, funkciója és építészeti minősége okán soha nem felelt meg. Az üzletsor pillanatnyi helyzete, állapota egy régóta fennálló, „konzervált” jogi állapot.**

f./ **A tárgyi ingatlan jellege:** tulajdoni lap szerint – egyéb épület / üzlet

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**

városon belüli frekvenciát, abszolút vízközei (szinte vízparti) fekvése, egyik legforgalmasabb gyalogos út mentén található, kedvező infrastruktúra, hasznosíthatóság, jövedelem termelő képesség

h./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**

összességében jogi rendezetlenség, paradox megvalósulások, általános műszaki állapot

i./ **Telek:**

Az értékelt épületrész a Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő 20 hrsz-ú, 2230 m²-es szabálytalan sokszög formájú, bekerítetlen közpark terület É-ÉK-i részében, telekhatárra épült. Összközműves, vízközei, forgalmas út menti terület. Környezete közpark és különleges kikötő terület, nagyrészt térkövezett és / vagy aszfaltozott út és füvesített, parkosított.

j./ **A felépítmény:**

az üzlet helyiségei:	alapterület		burkolat
20/D hrsz.			
eladótér	18,00	m ²	kerámialap
raktár	9,00	m ²	kerámialap
az értékszámításnál figyelembe vett alapterület	27,00	m²	
további bérelt (földhasználattal nem érintett) terület	15,00	m²	

A Fehér Ajándék üzlet jelenlegi beépített alapterülete a 2008.évi fennmaradási engedélyhez képest K-i telekhatárig beépítésre került raktárként funkcionáló épületrész kialakításával. A tulajdoni lap szerint az üzlet 18 m² ; a 2008. évi fennmaradási tervdokumentáció szerint: 27 m² azaz (18 + 9) m². Ugyanakkor a bejegyzett földhasználati jog 18 m², a ténylegesen beépített és a fennmaradási engedéllyel legalizált földterület pedig ennél nagyobb. Jelenleg egyben használt a Gyros 20/E és 20/F hrsz-ú üzleteivel, de önállóan is forgalomképes.

Az épület egészéről:

Az értékelt – eredetileg ajándék – üzlet a település központi részén a vasútvonal É-i oldalán, vízközelben helyezkedik el, jó infrastruktúrával és aszfaltos úton közelíthető meg. Az üzletsor a valóságban 3 db működő (az ajándék üzlet jelenleg a Marina Gyros használatában van), de hivatalos engedéllyel 4 db üzletet tartalmaz: Fapuma büfé, Fehér Ajándék, Marina Gyros és Kárpáti fagyizó. A felépítmény / üzletsor egésze 8 db önálló hrsz-ú ingatlant jelent, azonban egyes hrsz-ú épületrészek funkcionálisan egybenyitva alkotnak egységeket. A felépítmények ideiglenesnek szánt, szezonális nyitvatartásra készültek, építésük korának megfelelő főleg könnyűszerkezetes anyagokból épültek, fűtési rendszerük, hőszigetelésük nincs. Víz-, szennyvíz- és áram közművekkel rendelkeznek, részben almérőkkel. Az ingatlanok valódi értékét az az üzleti érték jelenti, mely elhelyezkedésükből fakad.

Az üzletsori felépítmény szerkezeti jellemzői:

- alapozás: vasbeton lemezalap
- felmenő szerkezetek: külső 96 mm vastag, könnyűszerkezetes BETONYP (cement kötésű faforgács) teherhordó lemezelt keretszerkezet. Belső 48 mm vastag, nem terhelhető BETONYP keretszerkezet
- födém: 61 mm vastag járható faforgácsszerkezet
- fedélszék: eredeti részen 120 cm-ként elhelyezett fapalló rácsos tartó, a bővítményen Balaton felé lejtő, fa oszlopokkal alátámasztott kis hajlásszögű félnyereg tető
- tetőfedés: eredeti részen kavicsolt lemezfedés, bővítményen színes műanyag hullámlemez és bitumenzsindely
- csapadékvíz elvezetés: eredeti részen rejtett, bővítményen látszó függőeresz csatorna
- homlokzatképzés: festett
- nyílászárók: falpanelekbe épített egyrétegű üvegezésű faablakok és faajtók
- burkolatok: kerámialapok a padlón, a falak többségében festett, részben csempézett.

k./ Az ingatlan terhei:

A 2023.11.08-i tulajdoni lap szerint az értékelt ingatlan a **20 hrsz-ú alapingatlan** 2230 m² területén található – a mellékelt vázrajz szerinti – 27 m² nagyságú ingatlanrészen, melynek terhe - földhasználati jog, mely a 20/A ; 20/B ; 20/D ; 20/E ; 20/F és 20/C hrsz-okat illeti.

A bérleti jogokat az ingatlan nyilvántartás nem tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a területre alapított bérleti jog a földhasználati joggal egyező gyakorlati hatású és ugyanúgy 99 évre előre megfizetett, így a földhasználati- és bérleti jogokkal lefedett földterületeket a felépítményhez tartozóként kezeljük

4. Az értékelés alapja, alkalmazott módszer

Az értékelés módszere: az értékelés alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt a legjobb árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható. Az ingatlan értékének kialakításakor figyelembe vettük a környéken jellemző ingatlanpiaci viszonyokat és ezeknek összevetésével állapítottuk meg a fajlagos nm-árat, mely magába foglalja a terület / telek értékét is. A jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlannak fordulónapon érvényes jelenértékét határozzuk meg.

Értékmegállapítást hozamalapú számítással az ingatlanra vonatkozó konkrét adatok hiányában nem készítettünk és az ingatlan felépítményének forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

4.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént korábbi adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az **alapérték**. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmódosító tényezők, melyek az értékelendő eszköz értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához kiadott a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében a következőket olvashatjuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer végrehajtásáról:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már korábban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek értékeinek a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Mivel nem állt rendelkezésünkre konkrét teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztunk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy legjobban tükrözik az aktuális piaci viszonyokat és felülről korlátozzák az árat. Az a véleményünk, hogy elegendő és megfelelő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értékeket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

Az ingatlan értékmeghatározása során a felépítmény alapterületét 100 %-ban vettük figyelembe. Míg a „fennmaradó” bérelt terület értékét telekérték meghatározással számítottuk a megfelelő és szükséges korrekciók alkalmazásával.

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálatok a felépítmény értékmegállapításához:

kínálati adat (m ² /telek m ²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m ²
a./ Balatonföldvár, étterem forgalmas út mentén 7-es főút mentén 110 nm-es vendéglátó egység bérelt területtel korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – elhelyezkedés miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %	144,90 M Ft	1.317.273,- Ft/m ² 1.053.818,- Ft/m ² 843.055,- Ft/m ² 758.750,- Ft/m ² 834.624,- Ft/m²
b./ Siófok, Berzsenyi Dániel u. 20. 150 nm-es szezonális, parti büfé az Aranyparton, bérelt területtel korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 10 % – elhelyezkedés miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %	220,- M Ft	1.466.667,- Ft/m ² 1.173.333,- Ft/m ² 1.056.000,- Ft/m ² 950.400,- Ft/m ² 1.045.440,- Ft/m²
c./ Zamárdi, Kiss Ernő utca vízparti utcában 180 nm-es vendéglátó egység korrekció: – túlzott kínálati ár miatt – 20 % – műszaki állapot miatt – 10 % – elhelyezkedés miatt – 10 % – nagyobb alapterület miatt + 10 %	239,- M Ft	1.327.778,- Ft/m ² 1.062.222,- Ft/m ² 956.000,- Ft/m ² 860.400,- Ft/m ² 946.440,- Ft/m²
fajlagos ár a kisebb üzlet alapterület miatt további + 12 % korrekciót alkalmazva a fajlagos alapár		942.168,- Ft/m² 1.055.228,- Ft/m²

a felépítmény forgalmi értéke :

$$1.055.228,- \text{ Ft/m}^2 \times 27 \text{ m}^2 = 28.491.156,- \text{ Ft} = \sim 28.500.000,- \text{ Ft}$$

kínálatok a telekterület értékmegállapításához:

kínálati adat (m²/telek m²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m²
a./ Zamárdi, üdülőtelep vízparti utca a telek előtt csak szabad strand, 710 m ²	279,- M Ft	392.958,- Ft/m²
b./ Siófok, Táncsics Mihály utca vízközei, a Balaton 50 m –re, 600 m ²	249,- M Ft	415.000,- Ft/m²
c./ Siófok, Aranyparti vízközei telek Balaton 150 m –re, 351 m ²	135,- M Ft	384.615,- Ft/m²
fajlagos ár korrekciók: – kínálati ár miatt – 10 % – nagyobb telek méret miatt + 10 % – elhelyezkedés miatt + 20 %		397.524,- Ft/m ² 357.772,- Ft/m ² 393.549,- Ft/m ² 472.259,- Ft/m²
korrekcióval módosított fajlagos kínálati ár		472.259,- Ft/m²

a felépítmény nélküli terület értéke:

a bérleti jog az ingatlan nyilvántartásban nem került bejegyzésre, így a telekértéket – 30 %-ban korrigáltuk

$$472.259,- \text{ Ft/m}^2 \times 15 \text{ m}^2 \times 0,70 = 4.958.720,- \text{ Ft} = \sim 5.000.000,- \text{ Ft}$$

5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle, internetes információk és a helyi önkormányzattól kapott dokumentumok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat **a tárgyi ingatlan felépítményének forgalmi értékét**

28.500.000,- Ft azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Ft-ban állapítjuk meg.

**a földhasználati jog értéke a 3/e pontban leírtak szerint 28.500.000,- Ft,
azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer Forint**

**a bérleti jog számított értéke 4.2. pontban leírtak szerint 5.000.000,- Ft,
azaz Ötmillió Forint**

Az értékek, melyek társaságunk szakértői véleményét tartalmazzák, kiindulási alapul szolgálhatnak bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.

Az értékmegállapításnál a helyszíni szemle, rendelkezésre álló dokumentumok és felmérés, valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk az értékeket. A felépítmény értéke nem tartalmazza a berendezéseket, eszközöket, a használt technológiát.

A tárgyi ingatlan forgalomképes.

Az értékbecslés időbeni hatályát 6 hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

- melléklet:
- tulajdoni lap + térképmásolat
 - térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
 - térképrészlet
 - alaprajz
 - végleges fennmaradási engedély
 - megállapodás - 2004.10.20.
 - földhasználati jogot alapító megállapodás - 2004.10.27.
 - felmérési vázlat - 2017.04.10.
 - fotók - 22 db

Balatonföldvár, 2023. november 11.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14



.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Dr. Póczos Géza
8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla u. 23 1/3
ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám: 4506



.....
dr. Póczos Géza
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 4506



omogy Vármegyei Kormányhivatal
ófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56912/2023

2023.11.13

BALATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

Belterület 20 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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

Kivett közpark és gazdasági épület és építményrész	0	2230	0.00	
--	---	------	------	--

bejegyző határozat: 46855/2004.11.19

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 20/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

bejegyző határozat: 46855/2004.11.19

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 20/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

bejegyző határozat: 39434/2005.06.07

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 20/D HRSZ-t illető Földhasználati jog
18 m2 nagyságú területére.

bejegyző határozat: 39434/2005.06.07

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 20/E HRSZ-t illető Földhasználati jog
42 m2.

bejegyző határozat: 46766/2004.11.18

Terheli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 20/F HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33815/6/2017.03.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi Sándor utca 1.

törzsszám: 15731364

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 46513/2004.11.15

Önálló szöveges bejegyzés az épület létesítésének ténye feljegyezve.

bejegyző határozat, érkezési idő: 46855/2004.11.19

Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog, amely megilleti a Balatonföldvár belterület
20/A; 20/B és 20/C hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56912/2023

2023.11.13

BALATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

Belterület

20 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46603/2004.11.16

Önálló szöveges bejegyzés fehér József és Böröcz János önálló építmény tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasítva.

bejegyző határozat, érkezési idő: 39434/2005.06.07

Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog a 20/d, 20/E helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

bejegyző határozat, érkezési idő: 46766/2004.11.18

Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog, amely megilleti a Balatonföldvár 20/F hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát.

bejegyző határozat, érkezési idő: 49159/2008.12.09

Önálló szöveges bejegyzés az építményrész létesítésének ténye feltüntetve.

bejegyző határozat, érkezési idő: 101370/5/2022/2017.10.02

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése (hajóállomásról közparkra) megváltoztatva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Sófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56195/2023

2023.11.08

BALATONFÖLDVÁR

Belterület

20/D helyrajzi szám

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

egyéb épület üzlet

18 magán

Bejegyző határozat: 39434/2005.06.07

Bejegyző határozat: 39434/2005.06.07

Illetli a BALATONFÖLDVÁR Belterület 20 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
18 m2 nagyságú területére.

Bejegyző határozat: 39434/2005.06.07

Önálló építmény földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 39434/2005.06.07

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név : Fehér József Imre

sz.név: Fehér József Imre

szül. : 1956

a.név : Szakács Piroska

cím : 2040 BUDAÖRS Ősz utca 21.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

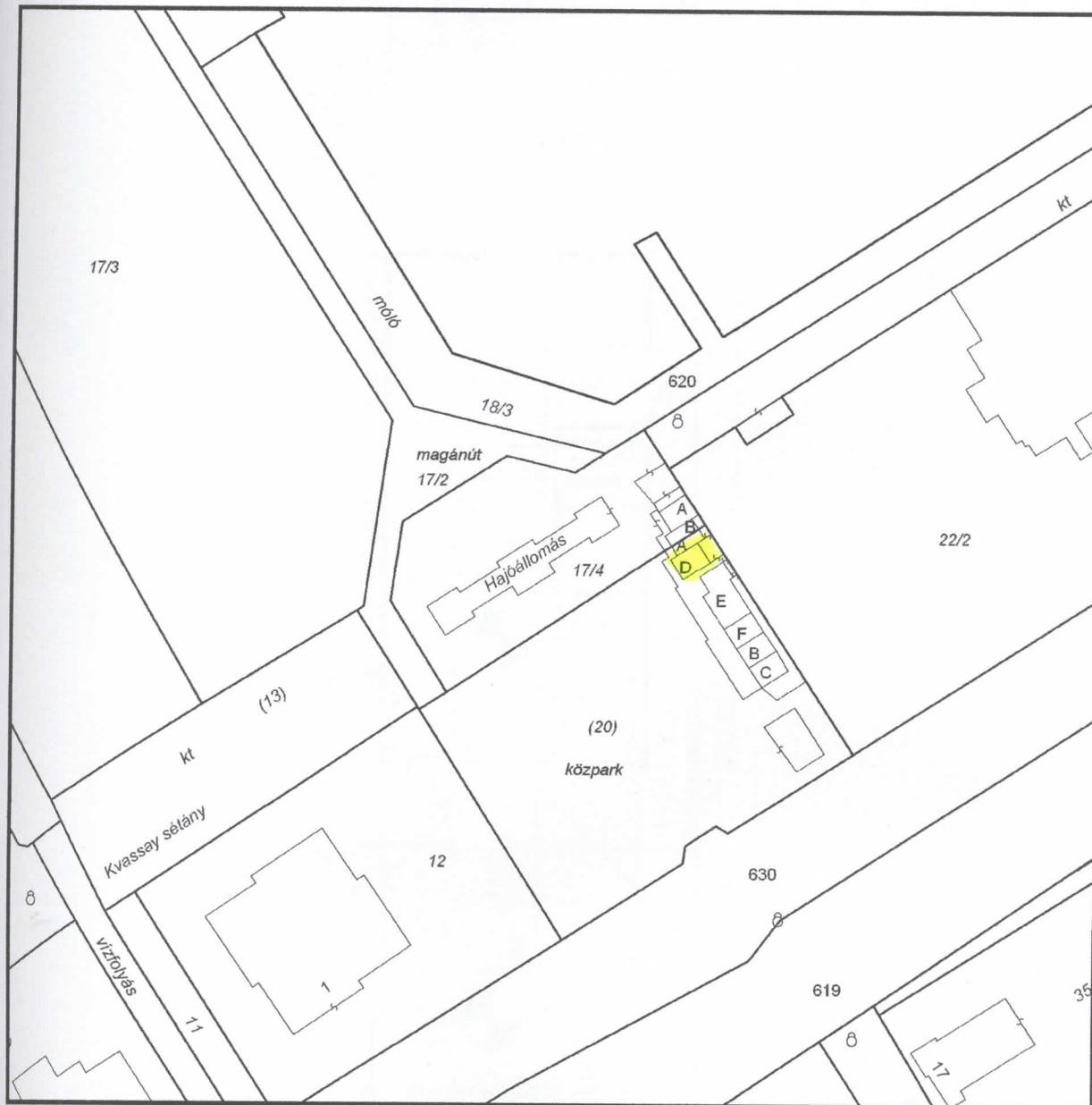
2023.11.08 15:08:51

Helyrajzi szám: BALATONFÖLDVÁR belterület 17/4

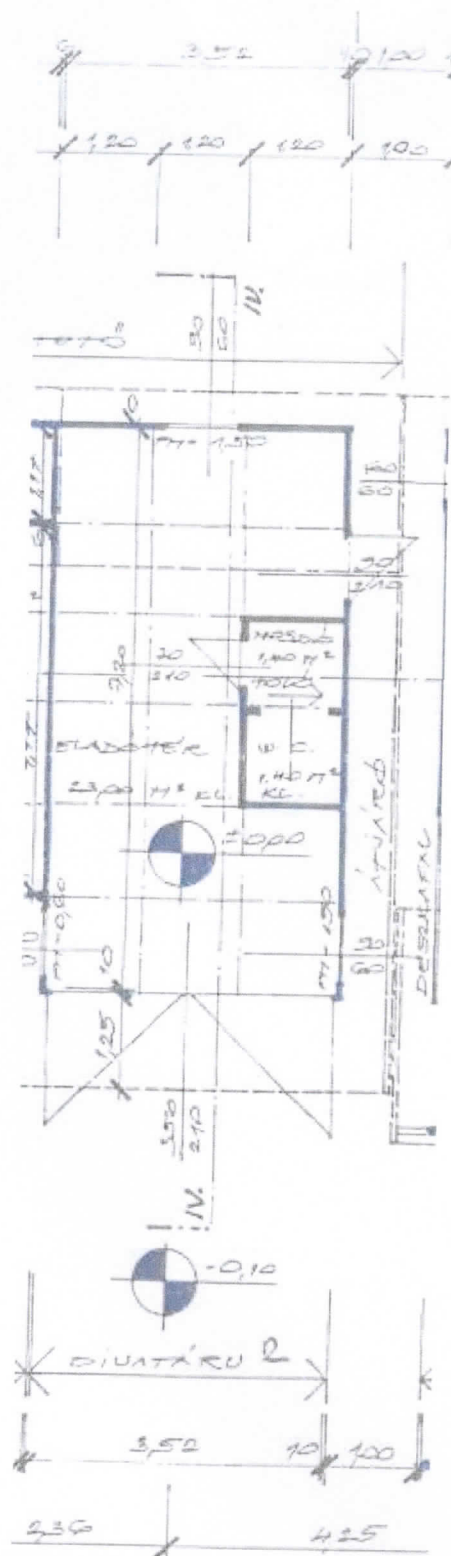
Megrendelés szám: 7/1820/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30461740002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Google Fehér ajándék



Térképadatok ©, 2023. 50 m



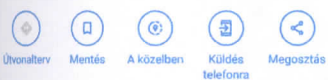
Fehér ajándék

5.0 ★★★★★ (1) ⓘ

Végleg bezárt

Áttekintés

Vélemények



Balatonföldvár, Somogyi Béla u. 1, 8623

Végleg bezárt

VV3J+WW Balatonföldvár

Küldés a saját telefonra

Cég tulajdonjogának igazolása

Módosítási javaslat

Fényképek



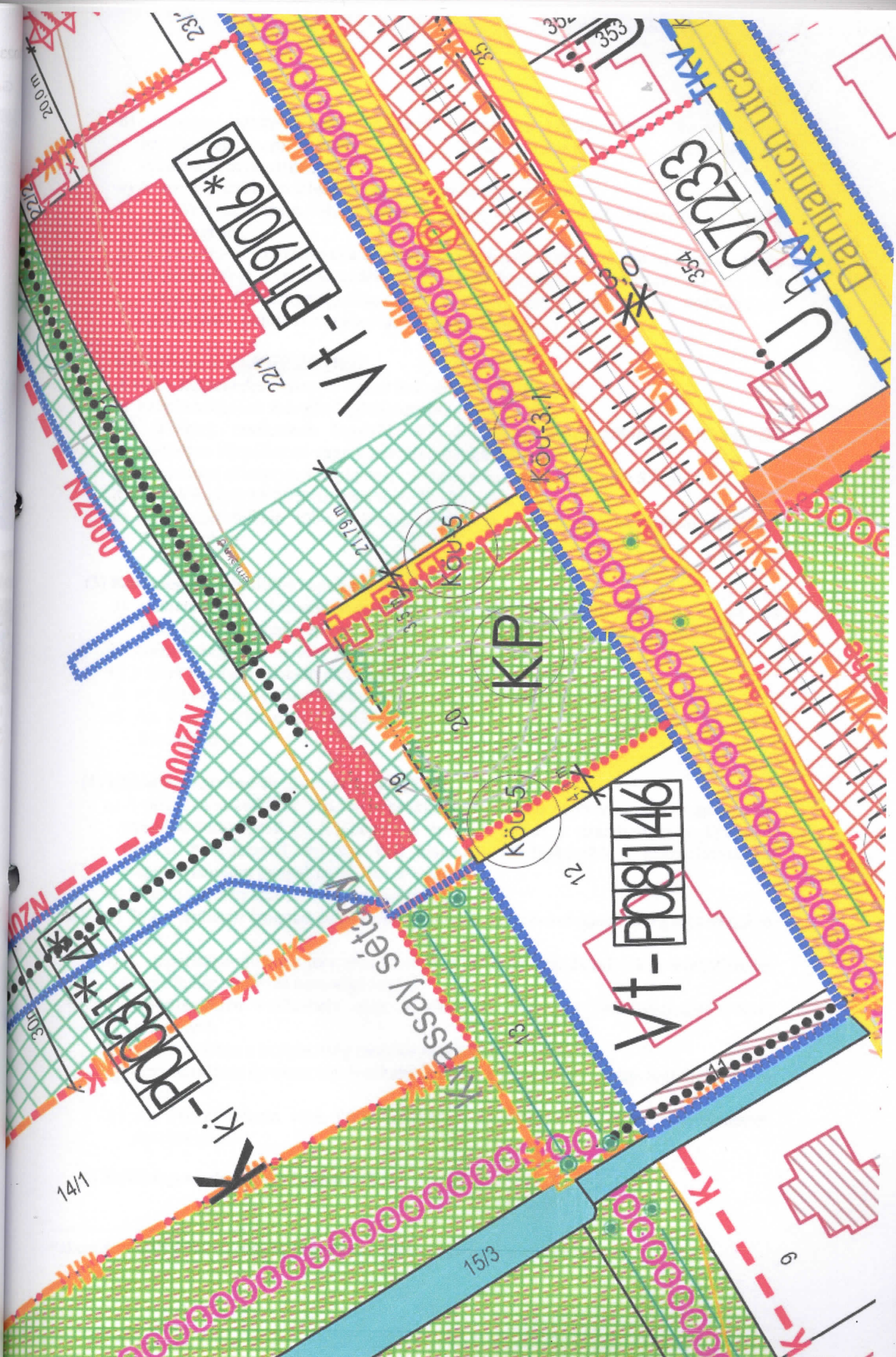
Vélemények összessége



A vélemények nincsenek ellenőrizve ⓘ

Összes vélemény





Damjanich utca

U-P07233

Vt-P1906*6

KP

Vt-P08146

Ki-P0814*4

Kassay sétány

14/1

15/3

20.0 m

- d) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú építési övezet beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik.
- e) A temetők területén telekmegosztást nem lehet végezni.
- f) Az övezetek telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.
- g) (Ki) különleges közhasználatú intézményi övezetbe sorolt szabadtéri színpad telkén az előkerteket a szabályozási terven jelöltek szerint kell tartani. Az övezetre vonatkozó építménymagasság legfeljebb 14 méter lehet és a homlokzatok legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 18 métert.

(2) Különleges kikötő terület (Kki)

A vízi – közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területe.

- a) beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,
- b)²² a telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.
- c) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet,
- d) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.
- e) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

(3) Különleges szabadidőközpontok (Kszk)

- a) területén csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport - és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, szálláshely nem létesíthető,
- b) beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet,
- c) a telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,
- d) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.
- e) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

(4) Különleges strand és sportterületek (Kst)

- a) A meglévő strandok területe nem csökkenthető és más célra nem vehető igénybe. A strandok területének legfeljebb 8%-a építhető be, és a strandterület legkevesebb 65%-át növényzettel fedetten kell kialakítani – legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig – és fenntartani.
- b) Strandterületen szálláshely nem létesíthető.
- c) Strandterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- d) A vízpartrehabilitációs terv által érintett különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.
- e) Sportterületen szálláshely csak a sportcélú használat veszélyeztetése nélkül létesíthető.
- f) Sportterületen a beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.
- g) Sportterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- h) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

(5) Különleges rekreációs övezet(Kr)

²² Módosította a 6/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2018. március 29. napján.

- a) A területen a környék természeti kincseit bemutató, ismertető és megfigyelő épület, annak kiszolgálását szolgáló épület, továbbá a bemutatást és megfigyelést szolgáló szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.
 - b) A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.
 - c) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani
 - d) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (6) ²³ **Különleges kikötő terület közlekedési célt szolgáló alövezete (Kki-KÖu)**
 A kikötőterület épületeinek megközelítését szolgáló utak elhelyezésére alkalmas alövezet.
 A területen a gépjármű közlekedésre szolgáló utak elhelyezésén kívül járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, hírközlési és környezetvédelmi létesítmények, valamint a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el. Az alövezetben épület nem építhető.”

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

8.§.

Közlekedési területek szabályozása (Köu)

(1) Általános közlekedési terület

- a) Közúti közlekedés céljára kijelölt terület (szabályozása a 3. sz. melléklet szerint)
- b) A területen a vasutak és a légi közlekedés létesítményeit kivéve elhelyezhető létesítmények és építmények:
 - országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járdák és gyalogutak, és mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, hírközlés és környezetvédelmi létesítmények valamint az esővédők, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- c) Az elhelyezhető építmények és létesítmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-a lehet, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

(2) Vasúti közlekedési terület (Kök)

A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

- (3) Közterületnek minősülnek a település meglévő és szabályozási tervlapok által megtartandó kül – és belterületi utak, a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek, vasúti területe, pályaudvarok, állomás területek, garázstelepek és parkolók.

²³ A 7.§ (6) bekezdést a 6/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. §. (2) bekezdése iktatta be - hatályba lépés 2018. március 29. napján.

- (11) ²⁶A közlekedési közterületeken az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok fesztiválok, rendezvények idején, ideiglenes jelleggel elhelyezhetők.
- (12) Önálló parkolóház (mélygarázs), ha az építési előírások lehetővé teszik csak hatásvizsgálat alapján létesíthetők.
- (13) Az építési övezetekben a parkolási igény és a járművek elhelyezését a járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról szóló helyi rendelet határozza meg.
- (14) Szabályozási vonallal érintett magántulajdonú területrészekben az Önkormányzatot elővásárlási jog, illetve közút céljára történő lejegyzés illeti meg. Ilyen területen új épület nem építhető.
- (15) Közműterületek előírásai
Közműelhelyezésre szolgáló terület a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (16) A közművek előírásait az egyéb előírások 29.§. és 30.§. tartalmazza.
- (17) A **Kk1** jelű közmű terület előírásai:
a) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- hírközlési építmények
- kilátó (az Önkormányzat és a terület tulajdonosának megállapodása esetén)
b) A területen minden tevékenység csak a hírközlési felügyelet hozzájárulásával végezhető.
c) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén látvány-takaró növényzet (élősövény) telepítendő.
- (18) ²⁷Az utak és a vasút védőtávolságain belül építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni. Vasúti területek mentén az 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni, csak a vasúti pálya működtetőjének az állásfoglalása alapján lehet.
- (19) ²⁸Közlekedési és közműterületeken a közlekedési és közműlétesítményeken kívül egyéb építményt elhelyezni, az OTÉK közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

9.§.

²⁹Zöldterületek szabályozása - Közpark (Kp), Közkert (Kke)

- (1) (-)
- (2) A közparkon belül dísztavak létesíthetők.
- (3) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie.

²⁶ A 8.§ (11) bekezdésben az OTÉK vonatkozó szövegrész a 19/2013.(XII.17.) önk. r. 5.§ (2) bekezdése szerint mód. szöveg.

²⁷ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

²⁸ Módosította a 19/2013. (XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

²⁹ Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

- (5) a) Zöldterületen a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meghatározott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.
- b)³⁰ Zöldterületen a telek területének legalább 80%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.”
- (6) A települések újonnan létesített zöldterületén legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó, sport-, szabadidő létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények.
- (7) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) vendéglátó épület, nyilvános WC és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (8) A meglévő zöldterületeken épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (9) A területen - a vízpart-rehabilitációs terv által érintett közpark kivételével – terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark telek területének legfeljebb 10%-án, ha ez 1,0 m magasságban mérve 10 cm törzsmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.
- (10) A közparkon belül 50 m²-nél nagyobb, új térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.
- (11) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által érintett zöldterületeken:
- a) a gépjármű forgalom számára tervezett közutak,
 - b) sporthorgászat, a vízi sportolás, valamint a szabad strandok és kiszolgáló építményeik;
 - c) a kerékpárutak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt helyen létesíthetők.
- (12) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve ez alól a József Attila és Erzsébet utcák nyugati végénél lévő parkoló mellett, a vasút és a 7-es út között található közpark területe, ahol 1 db kilátóval egybeépített múzeum létesíthető, melynek építménymagassága legfeljebb 15 méter lehet. (13) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

10.§.

Erdőterületek (E)

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

- A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- A területen épület újonnan nem helyezhető el.
- A területen a 100%-os lombkorona fedettségét biztosítani kell.

³⁰ Módosította a 6/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2018. március 29. napján.

(6) **Natura 2000 – Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek**

A területre vonatkozóan a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet rendelkezik.

(7) **Helyi védelem alatt álló természeti értékek**

- a) biológiai, zöldövezeti, tájesztétikai és településtörténeti értékük alapján telepített fasorok tartoznak ide (Kvassay sétány, Rákóczi u., Somogyi Béla utca)
- b) Védett fasorban levő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása 10 m-es körzetében engergiavezetékek vezetése, árkolás csak Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet

(8) **Helyi védelemre javasolt természeti értékek**

- a) Városszerkezetet hangsúlyozó, botanikai, város-utcakép esztétikai és településtörténeti jelentőséggel bíró zöldfelületi elemek (fasorok, egyedi fák) tartoznak ide.
- b) A védelemre javasolt értékek esetében a védetté nyilvánítási eljárás befejezéséig a természeti értékeket változatlan formában kell megőrizni, velük kapcsolatban semmiféle károsító tevékenység nem folytatható.
- c) A védelemre javasolt fasorok és egyedi fák kipusztulása és különösen indokolt kivágása esetén pótlásukat a meglevővel azonos fafaj többször iskolázott egyedének alkalmazásával kell megoldani.
- d) Az értékekkel kapcsolatos további előírásokat a védelem hatályba lépése után a Balatonföldvár Város Önkormányzat által kiadott, helyi védett természeti értékekre vonatkozó rendeletében kell megfogalmazni.

23.§.

Építészeti műemlékvédelem

(1) ⁵⁴ Hk

(2) A műemlékekre és műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan a hatályos Kulturális Örökség Védelméről szóló törvény előírásait kell betartani.

(3) A védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek.

(4) ⁵⁵ Hk.

(5) A helyi területi védelem határa a környező térfal, vagyis a területtel szomszédos telkeken álló épületek azon homlokzata(i), mely(ek) a városkép részei. Ezek alakításának engedélyezésénél a védett terület összképére kell tekintettel lenni.

(6) ⁵⁶ A helyi területi védelem alatt álló területrész esetében előírás:

⁵⁴ 23.§ (1) bekezdését a 19/2013.(XII.17.) önk. r. 20.§ (4) bekezdése hatályon kívül helyezte.

⁵⁵ 23.§ (4) bekezdését a 19/2013.(XII.17.) önk. r. 20.§ (4) bekezdése hatályon kívül helyezte.23.

⁵⁶ Módosította a 13/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2017. május 15. napján.

35.§.

A helyi előírások mellékletén és a szabályozási tervlapokon alkalmazott kódok

- (1) Ahol a számkódok előtt betűjel is megjelenik, ott az a város egyes területeire érvényes sajátos előírásokra utal. Ezek a következők:

P	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
K	Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások
M	Panoráma körút sajátos előírásai
L	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

- (2) Az első számkód jelzi, hogy az építési övezet **kialakult** vagy **tervezett**

Kód	Építési övezet típusa
0	Kialakult építési övezet
1	Nem kialakult építési övezet

A két építési övezet típus előírásait a jelen rendelet 14.§. és 15.§. határozza meg.

- (3) ^{81, 82} A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását

Telek-nagyság kódok	Legkisebb telek-nagyság m ²	Legkisebb telek-mélység m	Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően m			
			Szabadonálló villa beépítés	Szabadonálló ált. beépítés	Oldalhatáron álló beépítés	Szabadonálló telepszerű beépítés
1	180	18		10	8	
2	360	25		12	10	
2*	360	18		12	10	
3	500	30		16	14	
4	600	30		16	14	
5	720	35		18	16	
6	900	40	20	20	18	
7	1100	45	24	22		22
8	2000	50	24	24		24
9	3000	50	24	24		24
9*	8000	50	24	24		24
0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.					

- (4) A ⁸³ kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

Beépítési mód kódok	Beépítési módok
1.	Szabadonálló villa beépítés
2.	Szabadonálló általános beépítés
3.	Szabadonálló telepszerű beépítés
4.	Oldalhatáron álló beépítés
0.	Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.

⁸¹ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

⁸² Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

⁸³ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

(5) ^{84, 85, 86} A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet beépítési %-át.

Beépítési % kódja	Max. beépítési %	Minimális zöldfelületi fedettség %
1	≤ 5	80
1**	≤ 8	80
1*	≤ 10	70
2	≤ 15	70
3	≤ 20	50
3*	≤ 25	50
4	≤ 30	50
4*	≤ 35	50
4**	≤ 35	25
4***	≤ 35	40
5	≤ 40	50
6	≤ 50	40
6*	≤ 50	30
7	≤ 60	20
8	≤ 80	10
9	≤ 100	-
0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.	

(6) A kód ötödik száma jelzi, az építési övezet építményeinek legkisebb – legnagyobb építménymagasságát.

Építménymagasság (H) kódok	Legnagyobb építmény magasság M
1	≤ 3,5
2	≤ 4,5
3	≤ 6,0
3*	≤ 6,5
4	≤ 7,5
4*	≤ 8,0
4**	≤ 9,0
5	≤ 10,0
6	≤ 12,5
7	≤ 16,5
8	≥ 16,5
0	Adottságtól függő a területre vonatkozó elő-írások és a sajátos előírások határozzák meg.

⁸⁴ Módosította a 19/2013. (XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján

⁸⁵ Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

⁸⁶ Módosította az 1/2017. (I.10) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2017. január 25. napján.

MELLÉKLETEK

⁸⁹ 1. melléklet

Önkormányzati elővásárlási joggal terhelhető telkek hrsz. szerint:

Hrsz	Rendeltetési cél
20	Zöldterület-közpark
851	Közút

2. melléklet

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok hrsz. szerint

119	861/2	953	985
120	866	954	987
121	867	955	988
139	914	956	989
140	915	957/1	990
162	932/1	957/2	991
161	932/2	958	992
160	937	959	993/1
190	938	960	993/2
189	941	961	1100
188	942	962	1101
187	995	963	1245
186	996	964	1203
185/2	997	965	1288
183	998	966	1287/1
168	99/2	967	1309
167	1000	968	1329/2
166	933/1	969	1332/17
165	891	970	1306/8
170	889	971	1670
169/2	1001/1	972	1669
169/1	1001/2	973	1666
427	991	974	1703
896	886	975	1708
853/2	945	976	1709
855	946	978	1712
854	947	979	1713/1
856/1	948	980	1664
856/2	949	981	1661/1
857/2	950	982	1718
859	951	983	1735/1
860	952	984	864/8

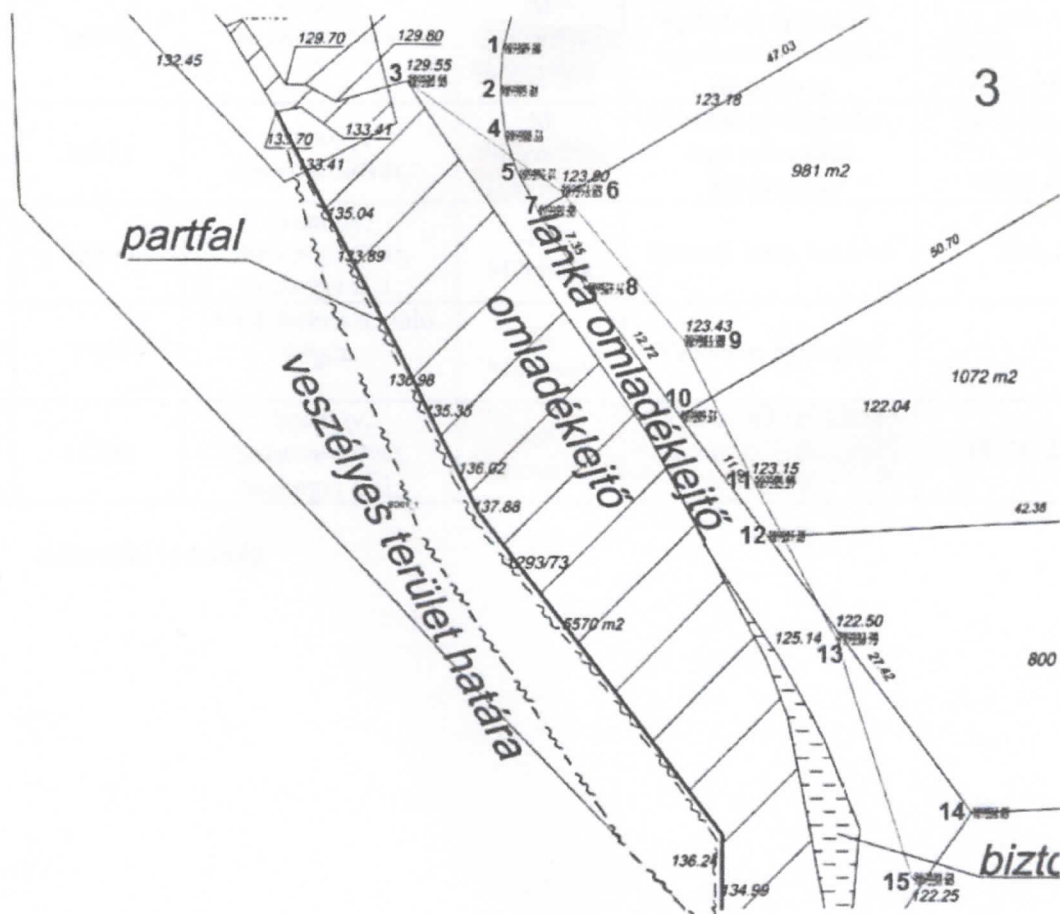
⁸⁹ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

¹⁰⁴9. melléklet**Helyi területi védettség**

Balaton-part a keleti strandtól keletre		nádas	h	HJT
Balaton-part a Rákóczi u. Ny-i szakasza mentén		nádas	h	HJT
Kvassay-sétány	5-25/2, 1572-1579/2	villasor és kikötő	-	HJT
Kvassay-sétány	5, 13, 19-21, 24(déli része), 1574	platánsor	h	HJT

HJT: Helyi területi védettség

h: Helyi (korábbi) részleges védettség

¹⁰⁵10. melléklet**Balatonföldvár, Karikavölgy felszínmozgással érintett területe és védőterületének lehatárolása**¹⁰⁴ 9. sz. mellékletet a 19/2013.(XII.17.) önk. r. 18.§. (7) bekezdése iktatta be - hatályba lépett 2014. január 16. napján.¹⁰⁵ 10. sz. mellékletet a 17/2018.(IX.10.) önk. r. 3.§.-a iktatta be - hatályba lépés 2018. szeptember 25. napján.

FÜGGELÉKEK

106, 107¹ 1. függelék

Országosan védett műemlékek jegyzéke

Törzs-szám	Azonosító	Megye, település, utca, házszám	Védelem	Név	Hrsz
11577	18800	Somogy, Balatonföldvár, Somogyi u. 1.	M Műemlék	Meteorológiai megfigyelőállomás	17
11577	18802	Somogy, Balatonföldvár, Somogyi u. 1.	M Műemlék	Híd galambdúcokkal	25/1
11577	18803	Somogy, Balatonföldvár, Somogyi u. 1.	M Műemlék	Hajóállomás	19
11577	19104	Somogy, Balatonföldvár	M Műemléki környezet	Balatonföldvári kikötő épület-és építmény együttese műemléki környezete	11,12,13, 14/1,14/2, 15/1,15/6, 15/7,16, 20,22/2, 23/1, 23/2, 24, 25/2, 26/2, 3/1, 4
8929	28731	Somogy, Balatonföldvár,	M Műemléki környezet	Vasbeton gyaloghíd exlege műemléki környezete	19, 21, 23/2, 24, 22/1, 14/1, 14/2, 02/15, 18, 16
11577	18000	Somogy, Balatonföldvár, Somogyi u. 1.	M Műemlék	Balaton klub, kaszinó	22/1, 21
8929	7750	A kikötőben a móló végén	M Műemlék	Vasbeton gyaloghíd	17
11577	18799	Somogy, Balatonföldvár, Somogyi u. 1.	M Műemlék	Balatonföldvári kikötő épület-és építmény együttese	17, 19, 21, 22/1, 25/1

M: műemléki védettség

¹⁰⁶ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.¹⁰⁷ Módosította a 12/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. függelége - hatályba lépés 2016. július 15. napján.

**BALATONFÖLDVÁR VÁROS
J E G Y Z Ő J E**

8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tel: 84/ 540-330, Fax: 84/ 540-332

E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Ügyiratszám: **1066-17/2008.**

Ügyintéző: Gombai Gyula

Tel: 84/ 540-971

Tárgy: Lehoczky Zsolt, Fehér József, Rutcz Roland,
Békési Béla és Kárpáti Péter

5 db üzlet épület

végleges fennmaradási engedélye

H A T Á R O Z A T

Lehoczky Zsolt 8617 Köröshegy, Petőfi S. u. 1/e. szám, Fehér József 2040 Budaörs, Ősz u. 21. szám, Rutcz Roland 8600 Siófok, Petőfi sétány 28. szám, Békési Béla 8638 Balatonlelle, Petőfi S. u. hrsz: 3763/2. szám, és Kárpáti Péter 8623 Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út 100. szám alatti lakosok kérelmének helyt adok, a Balatonföldvár, Somogyi Béla utca 1/a, 1/b, 1/c, 1/d és 1/e. szám, 19-20 hrsz-ú ingatlanokon építési engedély nélkül átalakított és bővített 5 db üzlet épület végleges fennmaradását engedélyezem az alábbi kikötésekkel.

1. Siófok Város Hivatásos Önkormányzati Tűzoltósága az 5 db üzletre vonatkozó fennmaradási engedély megadásához F-258/3/2008. számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult.
2. A Somogy Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal a fennmaradási engedély megadásához 234-2/2008. számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult.
3. Az ÁNTSZ a fennmaradási engedély megadásához 1160-2/2008. számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult.

Felhívom engedélyes figyelmét arra, hogy

- az épületet / helyiségeit / csak az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt célra szabad használni úgy, hogy az állékonyságot, élet- és közbiztonságot, valamint egészséget ne veszélyeztesse és a megengedett határértéknél nagyobb káros hatást ne gyakoroljon a környezetére.
- köteles az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős és végrehajtható használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele, bejelentés tudomásulvétele után az építetőknek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania, illetve az ingatlan rendeltetésében történt változást be kell jelentenie,

Döntésem ellen a kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül a Dél-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatalhoz címzett, de Balatonföldvár Város Polgármesteri Hivatalához 2 példányban benyújtott, 30.000 Ft értékű illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. Az építésügyi bírságra vonatkozó fellebbezés tekintetében az ügyfélkör kizárólag a bírságfizetésre kötelezettekre terjed ki.

A fellebbezés-elektronikus úton nem nyújtható be.

I N D O K O L Á S

Lehoczky Zsolt és Társai fennmaradási engedély iránti kérelemmel fordultak Balatonföldvár Város Jegyzőjéhez a tárgyi ügyben.

Kérelmükhöz hiánypótlási felhívást követően csatolták az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet

37.§-ban és 40.§-ban előírt szükséges mellékleteket.

A kérelem, mellékletei és a megtartott helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy az ingatlan kialakítása megfelel az állapot-felmérési terveknek, az épületek több, mint 10 éve épültek, azokat rendeltetésszerűen használják.

Az üzletek fennmaradásához az érintett szakhatóságok hozzájárultak. Állásfoglalásukat a határozat rendelkező része tartalmazza.

A végleges fennmaradási engedély iránti kérelem mellékletét képező műszaki terveket átvizsgálva megállapítottam, hogy a tervező tagja a Magyar Építész Kamarának, tárgyi építmény tervezésére jogosultsággal rendelkezik, tartalma megfelel a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK, a 2004. évi CXL. törvény, az 1997. évi LXXVIII. törvény, Balatonföldvár Város Önkormányzata 13/2006.(VII.5.) számú rendelete előírásainak, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam, az felépített, átalakított és bővített üzletek fennmaradását végleges jelleggel engedélyeztem.

A végleges fennmaradási engedély megadása ellen tűzvédelmi, egészségügyi és egyéb szempontból kifogás nem merült fel, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam, a szabálytalanul átalakított és bővített épületekre a végleges fennmaradási engedélyt az 1997. évi LXXVIII. törvény 48.§ (12) bekezdése alapján építésügyi bírság kiszabása nélkül megadtam.

A fellebbezési lehetőséget a 2004. évi CXL. törvény 98.§ (1) és 99.§ (1) bekezdése alapján biztosítottam.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (4) bekezdése alapján állapítottam meg.

Illetékességemet a 393/2007. (XII. 27.) Korm. rendelettel módosított 343/2006.(XII.23.) Korm rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

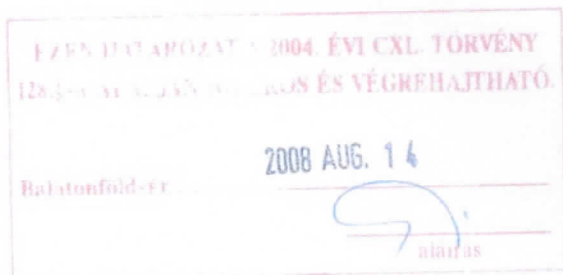
Balatonföldvár, 2008. június 24.

A címzetes főjegyző megbízásából:



Holovits István

építési és városfejlesztési osztályvezető



Az értesülők nevét és címét adatvédelmi okból külön jegyzék tartalmazza.

Pártényi Építész BT.
Siófok Bajcsy Zs. u. 9/b.
T.Fax: 84-319-414

Engedélyezési tervdokumentáció

Tervfajta :

Üzletsor fennmaradási terve

Építtető

1. Lehoczki Zsolt – büfé

2. Fehér József – butik

3. Rutcz Roland – büfé

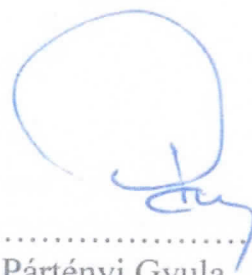
4. Békési Béla – ajándék

5.- 6. Kárpáti Péter - fagyraltozó

Épület helye

Balatonföldvár Hajóállomás

20. hrsz.



Pártényi Gyula
Vezető építész tervező
É 1. 01- 2778

Siófok 2008. 03. hó



FELMÉRÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Lehoczki Zsolt Kőröshegy, Petőfi ut 1/E szám alatti
lakos és társai,
Balatonföldvár, Hajóállomás területén meglevő
üzletsorról.

Siófok. 2007. december 4.

Handwritten signatures and notes in blue ink, including "Köröshegyi Péter" and "Szeged".

Tervező :

Handwritten signature of Németh Attila.

Németh Attila

8600.Siófok Déryné ut 2

ÉK 14- 7005/ 2005

ELŐZMÉNY :

Megbízást kaptam a Balatonföldvár, Hajóállomás területén levő üzletsor megvalósulási terveinek elkészítésére.-

A tervezés előtt, helyszíni felmérést végeztem, ezt követően készült el, a dokumentáció.

MŰSZAKI LEÍRÁS :

- Alapozás : aljázatbeton
- Felépítmény : típus panelszerkezet, utólag, egyedileg készített kiegészítésekkel.
- Födém : fa rácsostartó
- Héjjazat : hullámpala, illetve az utólagos bővitményeknél, tegola fedésű, illetve oncolayn, míg a nyugati homlokzat felől ponyva fedések
- Attika : fa tartószerkezet, lambéria borítással.
- Bádorgozás : az attikafalak, kétvizes fallefedéssel, hajlatbádorgozással, vápa és lefolyó csatornákkal kialakítva.
- Padozat : kerámia burkolatok
- Nyílászárók : döntően fa, részben fém anyaguak.
- Felületkezelések : világos színű panelfelületek, barna attika, valamint ablakok, ajtók.
- Villanyszerelés : kiépítve
- Víz és csatornasz.: kiépítve
- Gázvezeték : nincs

Siófok. 2007. december. 4.

Készítve
Dr. R. R.
Dr. L.
Dr. P.
Dr. A.

Németh Attila

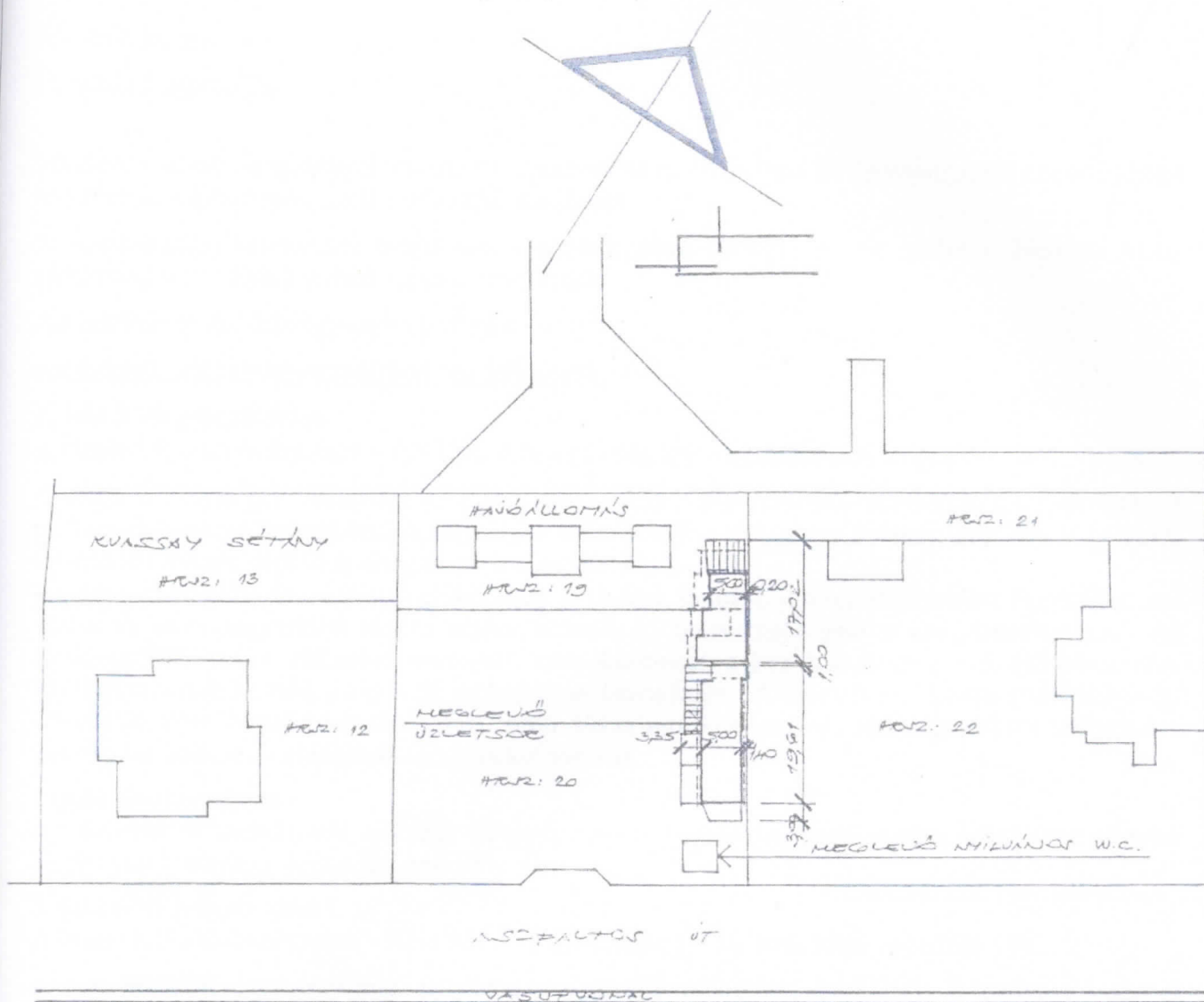
Németh Attila

tervező

8600. Siófok. Déryné ut 2

ÉK 14- 7005/ 2005

-3-
#ELYSZINKAÚZ.



Kálmán R. R. R.
R. R. R.
R. R. R.
R. R. R.
R. R. R.

TERVEZŐ: NEMETI ATTILA 2600. BÉGFŐR, BÉGFŐR ÚT. 2 EK. 14 - 2005/2005	MEGNEVEZÉS: ÜZLETSOR, FELHÉRKÉLI	MERETKARÁNY: 1 : 1000
ÉPÍTŐTÁRSASÁG: LÉPCSŐKÉZ 2500 ÉS TÁRSAI KÖRÖSHELY, FÉRFI ÚT 11E	TERVEZŐ:	#ELYSZINKAÚZ. #RZ: 19, 20
DÁTUM: 2007. DECEMBER		RAJZSZÁM: 1

Műszaki leírás

Üzletház Balatonföldvár.

Meglévő – építési engedéllyel létesített - üzletház állapotfelmérési ill. fennmaradási engedélyezési tervének az elkészítésére szolt a tervezési megbízás.

A fennmaradási kérelemhez tulajdonosok rendelkezésre bocsájtották az épület – Németh Atilla építéstechnikus által készített – felmérési tervet.

Az üzletház öt db. üzletegységet tartalmaz.

Az üzletek működési engedéllyel rendelkeznek.

1. jelű büfé jellegű üzlet:

A benne folyó tevékenységre - ANTSZ, Állategészségügy – ill. működési engedély van.

A termelő helyiségek oldalfalai az előírt magasságig rozsdamentes acéllemezzel burkoltak, a padozatok kerámia lapburkolat. A helyiségek természetes szellőztetése és megvilágítása biztosított, a belső helyiségek gépi úton elszívással szellőztetettek.

Az egységben előre csomagolt – előkészített - hurka, kolbász sütése, előkészített fagyasztott hal sütése és előre fagyasztott lángos sütése történik. A fekete mosogató a konyhatérben van. Az előkészítőben három medencés mosogató van. Kézmosdó a konyhában és a wc. előtérben van. Minden vízvételi lehetőség hideg ill. meleg vizes berendezés. A személyzet számára wc. helyiség, a wc. előtérben öltözési lehetőség biztosított. Fehér mosogatóra nincs szükség mert a kiszolgálás egyszer használatos – eldobható eszközökkel történik.

2. jelű divatáru üzlet :

Az üzletben a személyzeti szociális helyiségcsoport biztosított. Szellőztetése gépi úton történő elszívással biztosított. Működési engedély van.

3. jelű büfé jellegű üzlet :

A benne folyó tevékenységre – ANTSZ, Állategészségügy – ill. működési engedély van.

A termelő helyiségek oldalfalai az előírt magasságig csempével burkoltak, a padozat kerámia lapburkolat. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőztetése megoldott.

Az egységben hamburger, „forró kutya” árusítása történik. A személyzeti wc. előtér – mosdó, öltöző - helyisége gépi úton elszívással szellőztetett. Három – három medencés mosogató van a fekete ill. fehér mosogatóban. Kézmosdó van a mosogatókban és a konyha helyiségekben. Minden vízvételi hely hideg meleg vizes berendezés.

Raktár a szárazárú részére biztosított.

4. jelű ajándék üzlet.

Az üzletben személyzeti wc. helyiség biztosított. Működési engedély van.

5. jelű fagylaltozó :

A benne folyó tevékenységre – ANTSZ, Állategészségügy – ill. működési engedély van.

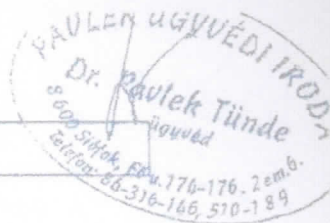
Az előkészítő helyiség és eladó tér oldalfala az előírt mértékig csempével burkolt, a padozat kerámia lapburkolat. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőztetése megoldott. Az előkészítő helyiségben hideg-meleg vizes kézmosdó és három medencés eszköz mosó van.

A személyzet részére wc. helyiség, a kézmosdóval felszerelt wc. előtérben öltözési lehetőség biztosított.

Az összes üzlet ivóvíz, elektromos és szennyvíz közműbe be van kötve.

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

Megállapodás



mely létrejött egyrészről **Lehoczky Zsolt** (sz.: Budapest IX., 1974. július 22., an.: Szukop Anna, szem.sz.: 1 740722 4734, szem.ig.sz.: AN 777139, lakh.: 8617 Kőröshegy, Petőfi S. u. 1/e.) **Lehoczky Gyula** (sz.: Pestszenterzsébet, 1947. április 19., an.: Benedek Zsófia, szem.ig.sz.: 512327 CA, szem.sz.: 1 470419 0395, lakh.: 8617 Kőröshegy, Petőfi S. u. 1/e.), **Lehoczky Gyuláné** (sz.: Szukop Anna, Budapest, 1953. december 02., an.: Fodor Margit, szem.sz.: 2 531202 1755, szem.ig.sz.: AN 776526, lakh.: 8617 Kőröshegy, Petőfi S. u. 1/e.), **Kárpáti Péter** (sz.: Budapest VIII., 1951. szeptember 25., an.: Méray Izabella, szem.sz.: 1 510925 0295, szem.ig.sz.: 004400 DA, lakh.: 8623 Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út 100.), **Kárpáti Péterné** (sz.: Priegl Zsuzsanna, Tatabánya, 1955. június 14., an.: Bodács Margit, szem.sz.: 2 550614 6769, szem.ig.sz.: AU-VI. 598916) a továbbiakban **felépítményi tulajdonosok, ráépítők**

másrészről **BALATONI HAJÓZÁSI Rt.** (székhely : 8600 Siófok, Krúdy sétány 2., képviseli : dr. Horváth Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám : 14-10-300113, KSH szám : 11238326-6120-114-14), mint **földtulajdonos**

között az alulírt napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1.) A felek mindenképp előttről rögzítik, hogy a **BALATONI HAJÓZÁSI Rt.** földtulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlannyilvántartásba a **balatonföldvári 19.hrsz.** (hajóállomás megjelölésű, 955 m² területű, belterületi ingatlan, feljegyezve gazdasági épület) és **20.hrsz.** (hajóállomás megjelölésű, 2230 m² területű, belterületi ingatlan, feljegyezve 6. egyéb épület) **ingatlanok**. Ezen ingatlanokon a felépítményi tulajdonosok illetve jogelődjeik pavilonokat létesítettek, mely pavilonok az ingatlannyilvántartási térképeken már feltüntetésre kerültek.

A jelen szerződés **1.sz. mellékletét** képezi egy térképmásolat, melyen bejelölésre került, hogy a jelen megállapodás tárgyát mely felépítmények tulajdonjogi helyzetének rendezése képezi.

Jelen megállapodás célja tehát az ingatlanon a felépítményi tulajdonosok (ráépítők) tulajdonát képező felépítmények tulajdoni helyzetének rendezése, önálló ingatlanként történő ingatlannyilvántartási feltüntetése valamint az általa elfoglalt földrészletre földhasználati jog alapítása, valamint a földtulajdonossal használati megosztási vázrajz alapján a felépítményi tulajdonosok által a felépítményekhez használt ingatlanrész 99. évre szóló bérleti jogának (kizárólagos használati jogának) biztosítása az épületek mindenkorai tulajdonosa számára.

Handwritten signatures and initials.

Balatoni Hajózási Rt.
Siófok Krúdy sétány 2.

ÉRKEZETT

A jelen szerződés 2.sz. mellékletét képezi a SIO-GEO Bt. által 238/2004. munkaszám alatt készített „épületfeltüntetési vázrajz önálló ingatlanról”, 3.sz. mellékletét képezi továbbá a SIO-GEO Bt. által 238/2004. munkaszám alatt készített használati megosztási vázrajz melyen feltüntetésre került, hogy a felépítményekhez mely ingatlanrészek 99. évre szóló bérleti joga tartozik a balatonföldvári 19. és 20. hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan.

A fentiek után a földtulajdonos és a felépítményi tulajdonosok, ráépítők kölcsönös megállapodásuk alapján az alábbiakban rögzítik a felépítmények és a földterület tulajdoni, használati viszonyait :

2.) Jelen megállapodás 2.sz. mellékletét képező, a SIO-GEO Bt. által 187/2002. szám alatt készített vázrajzon, 19/A., 19/B., 20/A., 20/B., 20/C.hrsz. alatt feltüntetett önálló ingatlanok kizárólag a felépítményi tulajdonosok tulajdonát képezik, mivel azokat ők, illetve jogelődjeik saját pénzeszközeikből létesítették.

Az ingatlannyilvántartásban a balatonföldvári 19., és 20.hrsz. alatti ingatlanon bejegyzett tulajdonos tulajdonjoga változatlan tartalommal fennmarad, felépítményi tulajdonosok, ráépítők a földingatlanra tulajdonjogot nem szereztek.

3.) A 2.) pontban rögzített önálló felépítményi ingatlanokat megilleti, a 19., 20.hrsz. alatti ingatlanokat pedig terheli a jelen megállapodás mellékletét képező épületfeltüntetési vázrajz szerinti földhasználati jog. A földhasználati jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel felek tisztában vannak.

A földhasználati jog terjedelme az alábbi :

- 19/A.hrsz. ingatlant illeti, 19.hrsz. ingatlant terheli 18 m2 területű földhasználati jog,
- 19/B.hrsz. ingatlant illeti, 19.hrsz. ingatlant terheli 09 m2 területű földhasználati jog,
- 20/A.hrsz. ingatlant illeti, 20.hrsz. ingatlant terheli 09 m2 területű földhasználati jog,
- 20/B.hrsz. ingatlant illeti, 20.hrsz. ingatlant terheli 18 m2 területű földhasználati jog,
- 20/C.hrsz. ingatlant illeti, 20.hrsz. ingatlant terheli 18 m2 területű földhasználati jog,

4.) Fentiek alapján a változás után az alábbiak szerint alakulnak az önálló felépítményi ingatlanok adatai és tulajdonviszonyai :

- 19/A.hrsz., üzlet, 18 m2 területtel, tulajdonos : Lehoczky Zsolt, holtigtartó haszonélvezeti jog jogosultjai : Lehoczky Gyula, Lehoczky Gyuláné,
- 19/B.hrsz., üzlet, 09 m2 területtel, tulajdonos : Lehoczky Zsolt, holtigtartó haszonélvezeti jog jogosultjai : Lehoczky Gyula, Lehoczky Gyuláné,

Lehoczky Zsolt
Lehoczky Gyula
Lehoczky Gyuláné

Lehoczky Zsolt
Lehoczky Gyula
Lehoczky Gyuláné

- 20/A.hrsz., üzlet, 09 m2 területtel, tulajdonos : Lehoczky Zsolt, holtigtartó haszonélvezeti jog jogosultjai : Lehoczky Gyula, Lehoczky Gyuláné,
- 20/B.hrsz., üzlet, 18 m2 területtel, tulajdonos : Kárpáti Péter 1/2, Kárpáti Péterné 1/2,
- 20/C.hrsz., üzlet, 18 m2 területtel, tulajdonos : Kárpáti Péter 1/2, Kárpáti Péterné 1/2,

5.) Felek e szerződés aláírásával kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a változások a 3.) és 4.) pontban foglaltak szerint az ingatlannyilvántartáson, illetve a telekkönyvi térképeken átvezetésre kerüljenek, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a balatonföldvári 19/A., 19/B., 20/A., 20/B., 20/C.hrsz. ingatlanokra a felépítményi tulajdonosok, haszonélvezők tulajdonjoga, ill. holtigtartó haszonélvezeti joga, *ráépítés jogcímén* az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A felek hozzájárulnak ahhoz, is, hogy a balatonföldvári 19/A., 19/B., 20/A., 20/B., 20/C.hrsz. alatti önálló ingatlanok javára a balatonföldvári 19., 20.hrsz. ingatlanok terhére, a 3.) pontban írtak szerint a földhasználati jog bejegyzést nyerjen az ingatlannyilvántartásba.

6.) A jelen megállapodással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és illeték az önálló felépítményi ingatlanok tulajdonosait terheli, mindegyiküket a saját tulajdonában lévő felépítményi ingatlan vonatkozásában.

7.) Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen szerződés 3.sz. mellékletét képező használati megosztási vázrajz szerint az egyes önálló felépítményi ingatlanokhoz a balatonföldvári 19. és 20.hrsz. alatti ingatlanokból az alábbiak szerinti térmértékű és jelölésű ingatlanrészek 99 évre szóló bérleti jogát biztosítja földtulajdonos, így ezen ingatlanrészek (ezen ingatlanrészek területi mértéke magában foglalja a felépítmények alatti területet, amelyre egyébként a földhasználati jog az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerül) az egyes felépítményi tulajdonosok (illetve felépítmények mindenkori tulajdonosai) kizárólagos használatába :

- 19/A.hrsz. ingatlanhoz : 19/I. területrész, 20 m2 területtel, 19/II. területrész 60 m2 területtel, összesen 80 m2, (ebből 18 m2 területre földhasználati jog alapítva)
- 19/B.hrsz. ingatlanhoz : 19/III. területrész, 14 m2 területtel, (ebből 9 m2 területre földhasználati jog alapítva)
- 20/A.hrsz. ingatlanhoz : 20/I. területrész 14 m2 területtel, (ebből 9 m2 területre földhasználati jog alapítva)
- 20/B.hrsz. ingatlanhoz : 20/II. területrész 40 m2 területtel, (ebből 18 m2 területre földhasználati jog alapítva)
- 20/C.hrsz. ingatlanhoz : 20/III. területrész 70 m2 területtel, (ebből 18 m2 területre földhasználati jog alapítva)

Ezen ingatlanrészek kizárólagos használati joga az önálló felépítmények mindenkori tulajdonosát 99 évre illeti meg, a 99 évre szóló bérleti jog alapján. A

Gyula Lehoczky
Péter Kárpáti
Péterné Kárpáti

Károly Krudys
Sétán
 9

használati jog az épület által elfoglalt területre az épület fennállásig terjedő időtartamban áll fenn, az magát az önálló ingatlanként telekkönyvezett felépítményt illeti.

Felek megállapodnak abban, hogy a 19/B. és a 20/A.hrsz. alatti önálló felépítmény mindenkor tulajdonosa ezen ingatlanokat a 19/A. hrsz. alatti ingatlan felől jogosult megközelíteni, a 20/A.hrsz. alatti ingatlan mellett elhelyezkedő, jelenleg Fehér József tulajdonában álló felépítmény mögötti területet a használati megosztási vázrajz szerinti mértéket meghaladó részben átjárásra sem használhatja, viszont a használati megosztási vázrajzban jelölt területrészt 99 évre szóló bérleti joga és ennek alapján a területrészt kizárólagos használati joga a 20/A.hrsz. alatti ingatlan mindenkor tulajdonosát illeti.

Felek rögzítik, hogy az önálló felépítmények mögötti területeket a felépítményi tulajdonosok lekerítik, a 20/A.hrsz. ingatlan tulajdonosa az üzlete északi oldalvonaláig, viszont elől is az üzlet északi oldalvonaláig terjed a bérleti jog.

A fentiek alapján mind a földhasználati jog, mind a 99 évre szóló bérleti jog ellenértékét az alábbiakban részletezettek szerint egyösszegben megfizették a felépítményi tulajdonosok a mai napon.

Ezen túlmenően – külön szolgalmi jog alapítása nélkül – a balatonföldvári 19. és 20.hrsz. alatti ingatlanok 99 évre szóló bérleti joggal illetve földhasználati joggal nem kizárólagos használatba nem került részeit az önálló ingatlanok tulajdonosai mindenkor korlátozás nélkül használhatják az ingatlanaik megközelítése céljából.

8.) A földhasználati jog alapításáért illetve a 99 évre szóló bérleti jog alapításáért az alábbi elvek szerint meghatározott összegű ellenértéket fizetnek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a felépítmények tulajdonosai :

A földhasználati jog ellenértékét akként határozták meg felek, hogy a felépítmény alatti, valamint a felépítmények közvetlen körbejárásához szükséges területre 7.500.-Ft/m² alapulvételeivel, míg az ezt meghaladó területre 25.000.-Ft/m² alapulvételeivel határozták meg a fizetendő összeget.

Ennek alapján a fizetési kötelezettség (nettó összegben) az alábbiak szerint alakul :

- 19/A.hrsz. alatti ingatlan esetében összesen 80 m² terület, melyből 55 m² után 25.000.-Ft/m² ár, 25 m² után 7.500.-Ft/m² ár alapján, összesen : 1.562.500.-Ft
- 19/B.hrsz. alatti ingatlan esetében összesen 14 m² terület, melyből 1,5 m² után 25.000.-Ft/m² ár, 12,5 m² után 7.500.-Ft/m² ár alapján, összesen : 131.250.-Ft
- 20/A.hrsz. alatti ingatlan esetében összesen 14 m² terület, melyből 1,5 m² terület után 25.000.-Ft/m² ár, 12,5 m² után 7.500.-Ft/m² ár alapján, összesen : 131.250.-Ft
- 20/B.hrsz. alatti ingatlan esetében összesen 38 m² terület, melyből 13 m² után 25.000.-Ft/m² ár, 25 m² után 7.500.-Ft/m² ár alapján, összesen : 512.500.-Ft
- 20/C.hrsz. alatti ingatlan esetében összesen 70 m² terület, melyből 45 m² után 25.000.-Ft/m² ár, 25 m² után 7.500.-Ft/m² ár alapján, összesen : 1.312.500.-Ft

Felek egyetemesen
Magdolna Kőrösi

Magdolna Kőrösi
49

Ídezek alapján a fenti nettó összegek az alábbiak szerint oszlanak meg
egycimenként:

- 19/A.hrsz. ingatlan földhasználati jog ellenértéke : 135.000.-Ft, 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke : 1.427.500.-Ft
- 19/B.hrsz. ingatlan földhasználati jog ellenértéke : 67.500.-Ft, 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke : 64.000.-Ft,
- 20/A.hrsz. ingatlan földhasználati jog ellenértéke : 67.500.-Ft, 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke : 64.000.-Ft,
- 20/B.hrsz. ingatlan földhasználati jog ellenértéke : 135.000.-Ft, 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke : 377.500.-Ft,
- 20/C.hrsz. ingatlan földhasználati jog ellenértéke : 135.000.-, 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke : 1.177.500.-Ft

A fentiek alapján Lehoczky Zsolt, Lehoczky Gyula, Lehoczky Gyuláné teljes fizetési kötelezettsége : 1.825.000.-Ft, azaz egymillió-nyolcszázhuszonötezer forint + 25 % ÁFA (456.250.-Ft, azaz négyszázötvenhatezer-kettőszázötven forint).

A fentiek alapján Kárpáti Péter és Kárpáti Péterné teljes fizetési kötelezettsége : 1.825.000.-Ft, azaz egymillió-nyolcszázhuszonötezer forint + 25 % ÁFA (456.250.-Ft, azaz négyszázötvenhatezer-kettőszázötven forint).

Ezen összegekről földtulajdonos számlát állít ki, melyen külön tételként feltünteti a földhasználati jog ellenértékét és a 99 évre szóló bérleti jog ellenértékét a jelen szerződésben írtak szerint.

A földtulajdonos kijelenti, hogy a fentiek szerinti összegeket a felépítmények tulajdonosai a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben, készpénzben hiánytalanul megfizették, melyre tekintettel kijelenti, hogy ezen túlmenően semminemű további követelése nincs, a bérleti jog fennállásának időtartama alatt semmilyen további bérleti, használati díj, egyéb követelést nem támaszt és nem támaszthat.

Földtulajdonos kijelenti, hogy a felépítményi tulajdonosokkal szemben 2004. évre már bérleti díjkövetelése nincs, a kiállított számlákat sztorizózza, azokat megfizetni nem kell.

9.) Felek közül a felépítményi tulajdonosok magyar állampolgárok, a földtulajdonos Magyarországon a cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság, így felek ingatlanszerzési, ügyletkötési képessége a jelen jogviszonyban nem korlátozott.

10.) Felek tudomásul veszik, hogy jogviszonyukra a továbbiakban a Ptk. szabályai az irányadók.

11.) A felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével valamint a földhivatali eljárásban való képviseléssel a Pavlek Ügyvédi Irodát (8600 Siófok Fő u. 174-176., ügyintéző : dr. Pavlek Tünde ügyvéd) bízzák meg.

[Handwritten signatures and notes]
Kárpáti Péter
Kárpáti Péterné
Lehoczky Zsolt
Lehoczky Gyula
Lehoczky Gyuláné

[Handwritten signature and stamp]
Küldés
Küldő setar.
9

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, sajátkezűleg írták alá.

Siófok, 2004. év október hó 20. napján

BALATONI HAJÓZÁSI Rt
Siófok Krúdy sétány 2
9

földtulajdonos

képviselőtében : dr. Horváth Gyula
vezérigazgató

Lehoczky Zsolt
felépítményi tulajdonos
ráépítő

Lehoczky Gyula
haszonélvezeti jog
jogosultja

Lehoczky Gyuláné
haszonélvezeti jog
jogosultja

Kárpáti Péter
felépítményi tulajdonos
ráépítő

Kárpáti Péterné
felépítményi tulajdonos
ráépítő

Ellenjegyzem:

Pavlek Ügyvédi Iroda
Dr. Pavlek Tünde ügyvéd

(8600 Siófok, Fő u. 174-176. II/6.)

Siófok, 2004. év október hó 20. napján



9. sz. Kárpáti Péter & Kárpáti Péterné

BALATONI HAJÓZÁSI Rt
Siófok Krúdy sétány 2
9

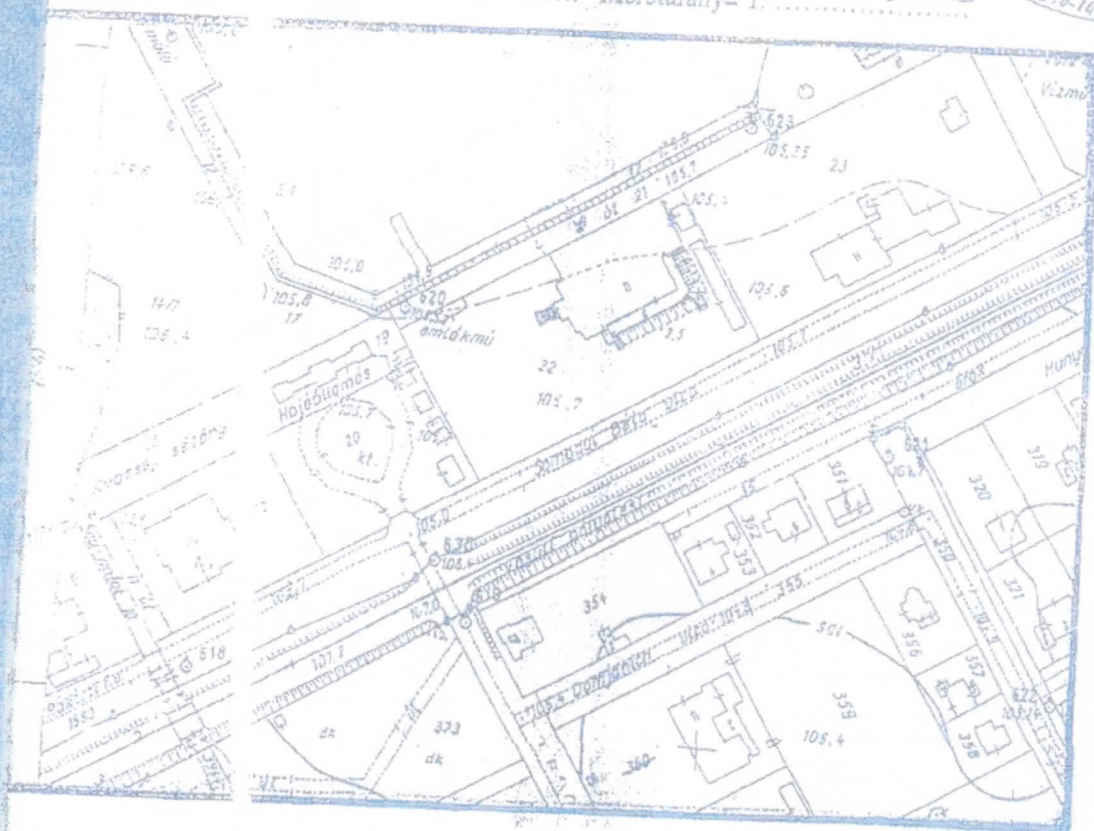
TÉRKÉPMÁSOLAT

Készült: Salgótarján község (város)

..... helyrajzi számú földrészletről

Térképszeli ny száma: 6.3 Méretarány = 1: 2000

PAULEK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Paulek Tünde
ügyvéd
Sztok, Főu. 176-176. 2em.
Telefon: 84-376-140, 570-189



2 47 887 / 2-2 SZ

A térképmásolat a kiadási megelőző napig
nyilvántartási térképpel megegyezik. A még
nem jogerős, előzetes változások kék
színnel vannak jelölve.

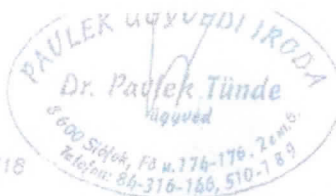
Ezt a hiteles térképmásolatot kiadta a
KÖRZETI FÖLDHIVATAL, SIÓFOK

Siófok, 2002. év. u. december hó. 18. nap.

térképtáros

9

SIO - GEO BT.
8600. Siófok, Fő utca 45.
Tel: 30/939-0358, Fax: 84/312-318
E-mail: siogeo@axelero.hu
A munkát végző neve



BALATONFÖLDVÁR község, város
Belterület

Munkaszám: 238 / 2004.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 19 és 20 helyrajzi számú földrészteléken lévő önálló tulajdonú épületek feltüntetéséről

Méretarány: 1 : 2000

Szelvényazár: 6.3



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrésztel		a	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrésztel		a	Terület		AK	Jegyzet
	jel	művelési ág		ha	m ²			jel	művelési ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
19	-	kivett hajóállomás és gazd. épület	-	-	0955	-	19	-	kivett beépített ter.	-	-	0955	-	
							19/A	-	kivett üzlet	-	-	0018	-	
							19/B	-	kivett üzlet	-	-	0009	-	
20	-	kivett hajóállomás és 6 egyéb ép.	-	-	2230	-	20	-	kivett beépített ter.	-	-	2230	-	
							20/A	-	kivett üzlet	-	-	0009	-	
							20/B	-	kivett üzlet	-	-	0018	-	
							20/C	-	kivett üzlet	-	-	0018	-	

Elkészítette: Siófok 2004. október hó 20.-n

Handwritten signature: Földmérési és Tervezési Betéti Társaság

SIO-GEO
Földmérési és Tervezési Betéti Társaság
8600 Siófok, Panoráma utca 12.
Iroda: 8600 Siófok, Fő utca 45. A/V3.
Tel: 30/939-0358 Fax: 84/312-318
Adatszám: 20279537-2-14
ERSTE Bank: 11839002-07220100-39000006

készítette: Márton Lajos (Fü. 12/199)

Er a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.T. Szabványzat (területi és pontosság) előírásainak

vázrajz készítője: Krúdy Sándor 9

Cseréssy Tibor
ad. földmérő mérnök
Ingatlanmérnök 1291/1991
Művelési Készlet: 14-0423

Handwritten signature: Márton Lajos

SIO - GEO BT.
8600, Siófok, Fő utca 45.
Tel: 30/939-0358, Fax: 84/312-318
E-mail: siogeo@axelero.hu
A munkát végző neve

BALATONFÖLDVÁR község, város
Belterület

Munkaszám: 238 / 2004.

HASZNÁLATI MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

a 19 és 20 helyrajzi számú földrészekről

Méretarány: 1 : 1000

Szelvényszám: 6.3

3.

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Ravlek Tünde
ügyvéd
8600 Siófok, Fő u. 174-176. 2 em. b.
Tel.: 84-518-166, 510-189

Változás előtt						Változás után								
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.	Terület		AK	Jelölés (földrajzi)
	jel	művelési ág		ha	m ²			jel	művelési ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
19	-	khvett hajóállomás és garázs ép.	-	-	0955	-	19/I	-	khvett beépítetlen ter.	-	-	0020	-	Önként szerinti
							19/II	-	khvett üzlet, udvar	-	-	0060	-	Önként szerinti
							19/III	-	khvett üzlet, udvar	-	-	0014	-	Önként szerinti
							19/IV	-	khvett hajóállomás	-	-	0861	-	Önként szerinti
20		khvett hajóállomás és 6 egység ép. és ud.	-	-	2230	-	20/I	-	khvett üzlet, udvar	-	-	0016	-	Önként szerinti
							20/II	-	khvett üzlet, udvar	-	-	0038	-	Önként szerinti
							20/III	-	khvett üzlet, udvar	-	-	0070	-	Önként szerinti
							20/IV	-	khvett hajóállomás	-	-	2104	-	Önként szerinti
					3185							3185		

a vázrajz térképi és ingatlan-nyilvántartási át-
vételre nem használható.
használati megosztás akaratunknak megfelelően
létezik:

felvett méretadatok a helyszíni állapotra vonatkoznak.

Készítette: Siófok 2004. október 20. n

[Handwritten signature]
Központi Kézikönyv

SIO-GEO
Földmérési és Tervezési Betéti Társaság
8600 Siófok, Fő utca 12.
Iroda: 8600 Siófok, Fő utca 45. A/V3.
Tel: 30/939-0358 Fax: 84/312-318
E-mail: siogeo@axelero.hu
ERSTE Bank: 11630002-07220100-38000006

Készítette: Márton Lajos (F/12/1991)

Ez a változás vázrajz megfelel az érvényben lévő
F.2. Szabályzat tartalmi és pontozási előírásainak.

[Handwritten signature]
László Tibor

Cseréskő Tibor
okt. jogász
lakcímről: 129/1992
lakcímről: 14-9-21

Balaton Hajózási Rt.
Siófok Ródy sétány 2
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3.



PAVLEK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pavlek Tünde
ügyvéd
8000 Sziget, Fő u. 174-176. 2 em.
Telefon: 89-316-166, 510-159

Képzeti Páner

As. László László Ró. László

székhelyi Hajózási Rt.
Károlyi sétány 2
9

GEOFORG

A munkavégző neve

Munkaszám: G128/2004

Balatonföldvár

belterület

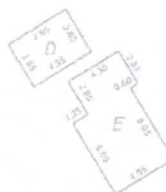
Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 20 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséről

Méretarány: 1:2000

Szelvéyszám: 6.3



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
20	—	Kivett, Hajóállom- ás (6 épület)	—	—	2230	—	20	—	Kivett, beépített ter	—	—	2230	—	
							20/D	—	Üzlet	—	—	0018	—	
							20/E	—	Üzlet	—	—	0042	—	

Készítette: Siófok, 2004. év október hó 27 nap

Sári János
KészítőEz a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő
F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Nagy Ferenc

minőséget tanúsító földmérés

Ing. rend. min. sz.: 74/1990

P.H.

Végleges ellenőrzés:

Siófok, 2004. 11. 03. nap



Ing. rend. min. sz.:

Kondor
vizsgáló

Balaton Hajózási Rt.
Siófok, J. J. J. J. J.
Nagy Ferenc
08461
08461

GEOFORG

A munkavégző neve

Munkaszám: G128/2004

Balatonföldvár

belterület

Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 20 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épülethez tartozó bérlendő területhez

Méretarány 1:250

Szelvényszám: 6.3



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
20	—	Kiveti, Hajóállomás (6 épület)	—	—	2230	—	20/IV/a	—	Bérelt ter.	—	—	0006	—	} fehér
							20/IV/b	—	Bérelt ter.	—	—	0018	—	
							20/V/a	—	Bérelt ter.	—	—	0022	—	
							20/V/b	—	Bérelt ter.	—	—	0026	—	

Készítette: Siófok, 2004. év, október hó 27. nap

Sári János
Készítő

Véglegesen térképezve

Siófok, 2004. hó nap

vizsgáló

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő
F. 2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Nagy Ferenc

minőséget tanúsító földmérő

Ing. rend. min. sz.: 74/1990

P.H.

P.H.
Dátum: 2004.

Ing. rend. min. sz.:

FÖLDHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Balatoni Hajózási Rt (Cg: 14-10-300113., cím: 8600. Siófok, Krúdy st. 2., bankszámlaszám: 11992505-0550873 adószám: 11238326-2-14., képv.: Dr. Horváth Gyula Vezérigazgató) mint földtulajdonos (a továbbiakban: Földtulajdonos),

másrészről

Fehér József (an: Szakács Piroska, sz.: Zamárdi, 1956.02.04., szsz: 1 560204 2795., cím: 2040. Budaörs, Ősz u. 21., adóazonosító szám: 8325403829) és

Böröcz János (an: Kis Hegedüs Erzsébet, sz.: Pécs, 1949.02.14., szsz: 1 490214 0602., cím: 8623. Balatonföldvár, Vörösmarty u. 11., adóazonosító sz:8299944406) mint felépítmény tulajdonos (a továbbiakban: felépítmény tulajdonos) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. Felek rögzítik, hogy Földtulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a balatonföldvári 20 hrsz. alatti felvett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan. Ezen ingatlanon a felépítményi tulajdonosok, illetve jogelődjeik pavilonokat létesítettek, melyek ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése megtörtént.
2. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodást azon célból írják alá, hogy rendezzék a felépítmény tulajdonosok felépítményekre vonatkozó tulajdoni helyzetét, a felépítmények önálló ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, továbbá arra, hogy a pavilonok által elfoglalt földterületre földhasználati jogot alapítsanak, illetve a pavilonok használatához szükséges földterületre további 99 évre szóló bérleti szerződésben állapodjanak meg a csatolt vázrajzok alapján.
3. Jelen szerződés mellékletét képezi 1.sz. mellékletként az érintett földterület térképmásolata, 2.sz. mellékletként, a GEOFORG földmérő Iroda által elkészített épületfeltüntető vázrajz, valamint 3.sz. mellékletként ugyanezen földmérő iroda által készített használati megosztási vázrajz.
4. A jelen szerződés 2. sz. mellékletében megjelöltek szerint, 20/D, 20/E., hrsz. alatt kerültek megjelölésre és feltüntetésre azon felépítmények, melyek vonatkozásában a jelen szerződés létrejött, és melyet a felépítményi tulajdonosok vagy jogelődjeik saját vagyonukból építettek. Szerződő Felek elismerik a felépítmények tulajdonosainak a felépítményekre vonatkozó tulajdonjogát figyelemmel arra, hogy azok jogerős építési engedély és használatbavételi engedély alapján kerültek megépítésre.

Balatoni Hajózási Rt.
Siófok, Krúdy sétány 2.
Dr. Pető András
Jogtanácsos
ip...

ÉRKEZETI 2013.07.23

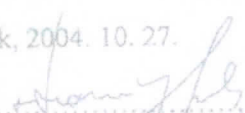
5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban megjelölt, és a 2. sz. melléklet szerint feltüntetett felépítmények tulajdonjoga – önálló ingatlanként – a ráépítőket, azaz a felépítményi tulajdonosokat illeti meg, továbbá megilleti őket az épületek által elfoglalt, mint egyéb önálló ingatlanokhoz tartozó földhasználati jog.
 6. A 2.sz. melléklet szerinti önálló felépítményi ingatlanokat az alábbi terjedelmű földhasználati jog illeti meg:
 - A balatonföldvári 20/D hrsz.-ú felépítményi ingatlant illeti meg a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlant terhelő 18 m² földhasználati jog,
 - A balatonföldvári 20/E hrsz.-ú felépítményi ingatlant illeti meg a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlant terhelő 42 m² földhasználati jog.
 7. A jelen szerződés 6. pontja szerint az alábbiak szerint alakulnak az önálló felépítmények tulajdonjogai:
 - A balatonföldvári 20/D hrsz.-ú felépítményi ingatlan, a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlant terhelő 18 m² földhasználati jog jogosultja: Fehér József
 - A balatonföldvári 20/E hrsz.-ú felépítményi ingatlan, a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlant terhelő 42 m² földhasználati jog jogosultja: Böröcz János
 8. Szerződő Felek kijelentik, hogy a földhasználati jog jogi szabályozását ismerik, és azzal tisztában vannak.
 9. Szerződő Felek a jelen szerződés alapján kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a 7. pontban rögzítettek szerint felépítményi tulajdonosok tulajdonjoga ráépítés jogcímen, illetve ugyanezen felépítményi ingatlanokhoz biztosítottan, a 2.sz.melléklet szerint, a 6. pontban meghatározott mértékű földhasználati jogok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljenek a balatonföldvári 20. hrsz.-ú ingatlan terhére a felépítmények fennállásának időtartamára az önálló felépítmények javára az alábbiak alapján:
 - A balatonföldvári 20/D hrsz.-ú felépítményi ingatlant illeti meg a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlant terhelő 18 m² földhasználati jog,
 - A balatonföldvári 20/E hrsz.-ú felépítményi ingatlant illeti meg a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlant terhelő 42 m² földhasználati jog.
 10. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Földtulajdonos a földhasználati jogokat ellenérték fejében biztosítja az önálló felépítmények fennállásáig terjedő időtartamra, amely az önálló felépítmények mindenkori tulajdonosát illeti meg.
- 

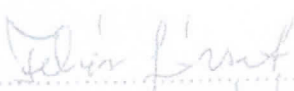
11. Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen szerződés 3. sz. mellékletében rögzítettek szerint a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlanból az alábbiak szerinti mértékű és megjelölésű ingatlanrészek 99 évre szóló bérleti jogát biztosítja a földtulajdonos az önálló felépítményi tulajdonosok részére, így ezen ingatlanrészek területi mértéke magában foglalja a felépítmények által elfoglalt területet, valamint a felépítmények megközelítését biztosító földterületet az alábbiak szerint:
- a balatonföldvári 20/D hrsz.-ú ingatlanhoz IV/b számú, 18 m² nagyságú területrészt, és a IV/a számú 6 m² területrészt,
 - a balatonföldvári 20/E hrsz.-ú ingatlanhoz V/b számú, 26 m² nagyságú területrészt, és a V/b számú 22 m² területrészt.
12. Felek rögzítik, hogy a 3.sz. melléklet szerint a jelen szerződés 11. pontjában jelzett termértékek szerint illeti meg kizárólagos használati jog az önálló felépítmények mindenkorai tulajdonosait a 99 évre szóló bérleti jog alapján.
13. Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a kizárólagos használati jogot, azaz a 99 évre biztosított bérleti jogot ellenérték megfizetése ellenében biztosítja a Földtulajdonos a felépítményi tulajdonosok részére.
14. Szerződő Felek kölcsönösen kialakítottan – az igazságügyi ingatlanszakértő által meghatározottak szerint, a földhasználati jog ellenértékét 7.500.-Ft + ÁFA /m² összegben határozzák meg, amely összeg vonatkozik mind az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő és bejegyzésre nem kerülő, az ingatlanok megközelítését szolgáló területrészekre, míg a kizárólagos használati jog ellenértékét 25.000.-Ft + ÁFA /m² alapulvételével határozzák meg, azaz
- a balatonföldvári 20/D.hrsz. alatti ingatlan esetében mindösszesen 42 m² termértékről rendelkeznek, melyből 18 m² + 18 m², mindösszesen 36 m² után 7.500.-Ft+ ÁFA/m² árat, 6 m² után 25.000.-Ft+ ÁFA/m² árat, azaz mindösszesen 420.000.-Ft + ÁFA összeget fizet meg az önálló felépítményi ingatlan tulajdonosa a mai napon,
 - a balatonföldvári 20/E.hrsz. alatti ingatlan esetében mindösszesen 90 m² termértékről rendelkeznek, melyből 42 m² + 26 m² után 7.500.-Ft+ÁFA/m² árat, 22 m² után 25.000.-Ft+ÁFA/m² árat, azaz mindösszesen 1.060.000.-Ft + ÁFA összeget fizet meg az önálló felépítményi ingatlan tulajdonosa a mai napon.
- A fenti részletezés alapján kiszámolt összegek az alábbiak szerint oszlanak meg jogcímenként:
- A balatonföldvári 20/D hrsz.-ú ingatlan földhasználati jog ellenértéke: 270.000.-Ft + ÁFA, a 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke: 150.000.-Ft + ÁFA, melyet Fehér József megfizetett a mai napon,
 - A balatonföldvári 20/E hrsz.-ú ingatlan földhasználati jog ellenértéke: 510.000.-Ft + ÁFA, a 99 évre szóló bérleti jog ellenértéke: 550.000.-Ft + ÁFA, melyet Böröcz János megfizetett a mai napon.

15. Földtulajdonos a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a fenti pontok szerinti részletezés alapján a mai napon a szerződés aláírásával egyidejűleg a felépítmény tulajdonosai megfizették mind a földhasználati jog ellenértékét mind pedig a 99 évre szóló bérleti jog ellenértékét, melyre tekintettel kijelenti, hogy ezen összegen túlmenően semminemű követelése nincs, a bérleti jog fennállásának időtartama alatt semmilyen további jogcímen követelést nem támaszt.
16. Földtulajdonos kijelenti, hogy külön szolgalmi jog bejegyzése nélkül biztosítja a balatonföldvári 20 hrsz.-ú ingatlanon az önálló felépítmények korlátozásmentes megközelítését azok mindenkorai tulajdonosa javára.
17. Felek rögzítik, hogy a 2004. évre a bérleti díjat megfizették, amelyek összege beszámításra kerül a jelen szerződésben megállapított összegekbe.
18. A jelen szerződéssel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos minden költség a felépítmény tulajdonosokat terheli.
19. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait tekintik irányadónak.
20. Földtulajdonos kijelenti, hogy a jelen földhasználati jogot alapító szerződés aláírásának, illetve felépítmény tulajdonosok szintén kijelentik, hogy tulajdonszerzésüknek jogi akadálya nincsen.
21. Földtulajdonos kijelenti, hogy cégnyilvántartásba bejegyzett belföldi gazdálkodó szervezet.
22. A felépítményi tulajdonosok kijelentik, hogy magyar állampolgárok.
23. Földtulajdonos a jelen szerződéshez csatolja a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és az aláírásra jogosult tisztségviselője aláírási címpéldányát 1 eredeti példányban.
24. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a Felek végleges akaratát tükrözi.
25. A Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárással a Földtulajdonos jogtanácsosát Dr. Pető Andreát (8600. Siófok, Krúdy st. 2.) bízzák meg.

A Felek a jelen, (4) négy oldalból és 25. pontból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Siófok, 2004. 10. 27.


Balatoni Hajózási Rt.
Siófok, Krúdy sétány 2.
1.


Balatoni Hajózási Rt.
Siófok, Krúdy sétány 2.

Ellenjegyzem!: Siófok, 2004.10.27.

Balatoni Hajózási Rt.
Siófok, Krúdy sétány 2.
Dr. Pető András
Jogtanácsos
R.sz.: 08461

GEOFORG

A munkavégző neve

Munkaszám: G128/2004

Balatonföldvár

belterület

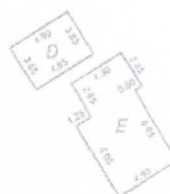
Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 20 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséről

Méretarány: 1:2000

Szelvényszám: 6.3



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
20	—	Kivett, Hajóállom- ás (6 épület)	—	—	2230	—	20	—	Kivett, beépített ter	—	—	2230	—	
							20/D	—	Üzlet	—	—	0018	—	
							20/E	—	Üzlet	—	—	0042	—	

Készítette: Siófok, 2004. év október hó 27 nap

Sápi János
Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő
F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Nagy Ferenc

minőséget fenntartó földmérő

Ing. rend. min. sz.: 74/1990

P.H.

Véglegesen leképezve:

Siófok, 2004. év október hó 03. nap



Kovács
vizsgáló

Ing. rend. min. sz.:

Községi Hivatal
Siófok, 1. sz. sz.
Dr. Kovács András
08. sz. sz. 0846

5. sz. melléklet: A 19-20 hrsz-ú földrészleteken lévő üzletekről a SIÓ-GEO Bt által 2017. évben készített felmérési vázlat.

SIÓ-GEO

Földmérési és Távlatmérési Bt. Kft.
6600 Siófok, Fő u. 43. A/1.1.
Tel.: 76/519-6358, 76/506-578, Fax: 76/312-318
E-mail: szigty@siogeo.hu

Balatonföldvár belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7285-2017

Munkaszám: 96/2017

FELMÉRÉSI VÁZLAT

a 19 és 20 helyrajzi számú földrészleteken lévő üzletek felméréséről

Terület elnevezés:

Fülpatai úti

19/1 = 77 m²
20/VII = 18 m²
összes területmérték: 95 m²

19/4 = 18 m²
19/8 = 9 m²
20/IIa = 3 m²
1 ötvítmény = 8 m²
2 ötvítmény = 3 m²
épület alapterülete összesen: 49 m²

Fehér apátság

20/VI (összes területmérték) = 43 m²

20/D = 18 m²
3 ötvítmény = 9 m²
épület alapterülete összesen: 27 m²

Manna gyűjtő és tároló

20/II = 54 m²
20/V = 125 m²
összes területmérték: 189 m²

20/E = 42 m²
20/F = 18 m²
4 ötvítmény = 9 m²
épület alapterülete összesen: 69 m²

Kőszőlő ültetvény

20/II = 56 m²
20/IV = 99 m²
összes területmérték: 155 m²

20/B = 16 m²
20/C = 18 m²
épület alapterülete összesen: 34 m²

Siófok, 2017. április 10.

Készítette:

Martin László

földmérési és távlatmérési sz. 4007/2010

Készítette/tanúsította:

Strung Csaba

ing. rend. min. száma: 1805/2003
Geod. rend. min. száma: GD T/07-0990



A szemle időpontja: 2023.09.05.; 09.11. és 09.14.

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



lakép - környezet - Somogyi Béla utcáról a Hajóállomás felé / utcakép - környezet - Somogyi Béla utcáról a 7-es főút felé



helyi természeti érték = platánfasor a Hajóállomásnál

Kvassay sétány és közpark az üzletsortól K-re



az épület K-i oldalán közpark és játszótér

kikötő részlet az üzletsor É-i oldalán

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonfőlvár,
Balatonszomszédgyi út 14.
Adószám: 14022891-2-14

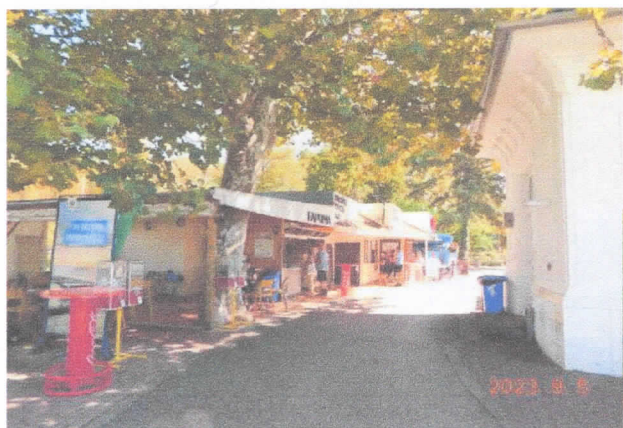
2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



a hajóállomás épülete



kikötő - részlet



üzletsor a kikötő felől



üzletsor a kikötő felé



faelemes kerítés az üzletsor keleti telekhatárán



nleg egyben használt építményrész (hrs 20/D; 20/E és 2

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonoldvár,
Központszékhelyi út 14.
Adószám: 16902894

3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az értékelte ingatlan (hrs. 20/D) bejárata(i)



eladótér - részlet



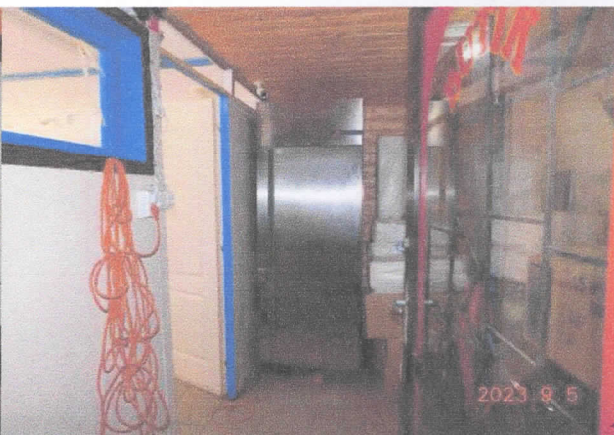
eladótér - részlet



eladótér - részlet



raktár - részlet



raktár - részlet

MARGARETAKFT.
8623 Balatonföldvár,
Mátészalkai út 14.
Telefon: 10302891-2-14

4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



közlekedőként használt terület = "szárazkapu"

közlekedő - részlet a K-i oldalnál



árammérő

vízmérő

MARGARETA KFT.
 8623 Balatonföldvár,
 Balatonszentgyörgyi út 14.
 Adószám: 10302891-2-14