

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: Kivett ipartelep

INGATLAN CÍME: 8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3,
445/4, 445/5 hrsz

HRSZ.: 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5

ÜGYFÉL: EMA.hu Kft.

SZEMLE IDŐPONTJA: 2018. március 26.

2018. március 28.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

HITELIGÉNYLŐ:	EMA.hu Kft.
MEGBÍZÁS TÁRGYA:	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett ipartelep
INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:	
Ingatlan címe:	8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz
Hrsz:	445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:	Tiszta tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Felépítmény (nettó) területe összesen:	4 074	m ²
Felépítmény redukált területe:	4 049	m ²
Jelenlegi funkció:	ipartelep	

ÉRTÉKELÉS:

Megbízás tudomásulvétele:	2018. március 23.
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2018. március 26.
Értékelés érvényességi ideje:	90 nap

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
Biztosítékként felajánlott ingatlan forgalmi értékének becsléséről.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz
szám alatti,
445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5
hrsz-ú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben, valamint 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

2.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

2.2.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

2.2.3 Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlás
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének érték kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téгла épületek 60-100 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-100 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2018. március 26.

2.4. Felhasznált dokumentumok

neve	dátuma
a.) tulajdoni lap (kötelező)	2018.03.21
b.) térképmásolat	2018.03.28
c.) alaprajzok	2018.03.26
d.) HÉSZ	hatályos
e.)	

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok - az értékelt tulajdoni hányad vonatkozásában

A tulajdoni lap kelte: 2018.03.26

Ingatlan címe: 8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz

Besorolás: belterület
Hrsz.: 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5
Megnevezése: Kivett ipartelep

Terhek, egyéb szöveges bejegyzés:

Teher: Van
Széljegy: Nincs
Teher, széljegy tartalma: A csatolt tulajdoni lap szerint.

Jogi rendezettség tisztázása, egyéb körülmények

Az értékelt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú, beazonosíthatók, egy használati egységet képeznek.

3.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Település leírása, ingatlanpiac

Keszthely, Zala megyében, a Balaton nyugati végén, a Keszthelyi-öböl partján, a Zala folyó torkolatától északra fekszik, délen sík, északra kissé dombos területen. A város a Balatonszentgyörgy–Tapolca–Ukk-vasútvonalon van. Keszthely közlekedésének az ütőerét a jó vasúti összeköttetések ellenére nem a vasúti, hanem a közúti közlekedés adja. A város autóval a 71-es számú főúton a Balaton északi partján vagy Balatonszentgyörgyön át a déli partja felől is megközelíthető. A város határában ér véget a Rédics–Lenti felől érkező 75-ös számú, illetve a Körmend–Zalaegerszegről jövő 76-os számú főút. A várost a 71-es út környéke veszi körül. Nyáron hajójáratok kötik össze több balatoni településsel, köztük Badacsonnyal és Balatonlellyel is. A várostól nem messze, Sármelléken működik a Sármellék nemzetközi repülőtér, amely elsősorban német gépeket fogad. Ipari ingatlanok tekintetében kínálati piac jellemző.

Környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ipartelep Keszthely központjában található. Megközelítése a 445/5 hrsz-ú szilárd burkolatú magán úton megoldott, ami szintén az értékbecslés tárgyát képezi. Elhelyezkedéséből adódóan kitűnő infrastruktúrával ellátott. Parkolás az ingatlan területén megoldott. Közvetlen környezetében található a keszthelyi kórház, illetve üzletek, társasházak helyezkednek el. A Balaton-part déli irányban, kb 500 méterre található az ingatlantól.

3.2.2. Felépítmények ismertetése

1-es épület

Az értékelt ingatlan az 1970-es években épült, hagyományos (B.30-as tégl) építési móddal, földszint kialakítással. A földem vasbeton, a tető lapostető, lágyszigeteléssel. Az épület padozata cementlap. Víz, gáz, villany, csatorna közüzemi módon megoldott, almérők vannak felszerelve. Jelenleg a közmű órák ki vannak kapcsolva. Az alaprajz készítésekor külső méreteket használtunk, mivel a bejutás nem volt biztosítva. Az épület jelenleg üres.

2/a épület

Az értékelt ingatlan az 1970-es években épült, hagyományos (tégla) építési móddal, földszint kialakítással. A földem vasbeton, a tető lapostető, amely nincsen szigetelve. Funkcióját tekintve egy raktár, nyitott színnel. Az épület padozata beton. Közművek közül csak a villany van bevezetve, jelenleg az óra ki van kapcsolva. Az alaprajz készítésekor külső méreteket használtunk, mivel a bejutás nem volt biztosított.

2/b épület

Az épület egy több mint 100 éves víztorony, használaton kívül van, műemlék jellege miatt csak eszmei értéke van. Az emelti része tűzkáros. Az értékbecslés készítésekor alapterületével nem számoltunk.

3-as épület

Az 1970-es években épült az épület. U alakú főépület, mely részben földszintes, az U alak két szára részben emeletbeépítéses épület. Az épület tartószerkezete vasbetonváz, a födém is előre gyártott vasbetonelemekből készült. A vasbeton pillérek közötti kitöltő fal téglá. A lapostető szigetelését 1996-ban újították fel. Az emeleti irodák padozata mázas kerámia, a munkatermek padozata ipari PVC, a raktárak , közlekedők, műhely, étkező, vizes helyiségek padozata cementlap. A közműellátottság teljes-víz, ipari áram, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés, földgáz közüzemi módon megoldott. Jelenleg a közmű órák ki vannak kapcsolva. A központi fűtést két nagy teljesítményű gázkazán biztosította, melyek működőképessége kérdéses. Az épületben lévő különböző rendeltetésű helyiségek egymáshoz a funkcióknak megfelelően csatlakoznak, az északi részén szórakozó helyé történő átalakítás nyomai láthatók. Az épület jelenleg üres.

4-es épület

Az értékelt ingatlan 1970-es években épült, hagyományos (tégla) építési móddal földszint kialakítással. Funkcióját tekintve raktár. Az épület padozata beton. A földrészleten 250 m² betonozott terület van kialakítva, parkolás céljából. A terület nem beépíthető, szerves része a teljes ingatlannak. Az épület jelenleg üres.

5-ös jelű ingatlan

A földrészleten nincsen épület, út a funkciója. A terület nem beépíthető, szerves része az iparterületnek. Tulajdonképpen ezen a magánúton közelíthető meg az ingatlan, a burkolata beton.

3.3. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai az ügyfél által részünkre átadott alaprajz és a tulajdoni lap alapján, vagy helyszíni felmérés szerint történt. Külön mellékletben részletezve.

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület:

4 049,00 m²

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. A szabályoknak való megfelelés

Az értékelést a vonatkozó hazai jogszabályok és törvények figyelembe vételével végeztük el, a TEGOVA által javasolt módszerek és a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó, később módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtak alapján.

4.2. Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékecselő feladatát;
- **az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);**
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Speciális feltételezések, korlátozások

Nincsenek

Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz:

Nincsenek

4.3. Az ingatlan értékének meghatározása

4.3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz	8360 Keszthely, Tapolcai út	8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca	8741 Zalaapáti, belterület
ingatlan megnevezése:	Ipartelep	Üzem	Üzem, irodaház, raktár, út	Üzem, irodaház
		1970-ben épült, vesbeton pillérvázás épület. Gyenge állapotú, fűtés nélküli üzem.	1970-ben épült, vasbeton épület. Közepes állapotú, gázkonvektoros fűtésű üzem, irodaház, raktár és út.	Közepes állapotú, szilárd tüzelésű kazánnal fűtött, üzem, irodaház. Jó megközelítésű az ingatlan.
épület korr. alapterülete (m ²)	4 049	3 105	1 568	2 100
ing.-hoz tart.telek területe (m2)	10 215	8 335	3 671	4 000
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	K

4.3.2 Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	értékelt ingatlan	Összehasonlító	Összehasonlító	Összehasonlító
az ingatlan címe:	8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz	8900 Zalaegerszeg, belterület	8800 Nagykanizsa, Nádas út	8741 Zalaapáti, belterület
hasznosítható terület (m ²)	4 049	2 162	1 260	5 000
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj		1 500 000	781 200	4 750 000
kínálat / szerződés ideje		2018.	2018.	2018.
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		694	620	950
kínálat, ill. érték idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		624	558	855

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan	Összehasonlító	Összehasonlító
Alapterület	-10%	-20%	0%
Állapot	0%	0%	-30%
Elhelyezkedés	-10%	0%	0%
Összes korrekció:	-20%	-20%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:	500	446	599
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		510	

4.3.3 Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz	8360 Keszthely, fejlesztési terület	8360 Keszthely, GIP övezet, Csapás út	8360 Keszthely, GKSZ övezet
telekingatlan területe (m ²)	10 215	7 002	15 646	7 657
kínálat K /ténysl.adásvétel T		K	K	K

5. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉS HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKE

5.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszer, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk a forgalmi érték meghatározásánál.

5.2. Hitelbiztosítéki értékelés

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelező által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (különös tekintettel a védelemre, az állagmegőrzésre és az értékesítési költségekre).

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A

8360 Keszthely, belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5 hrsz

szám alatti

445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5

hrsz.-ú ingatlan értékelését elvégezve a tehermentes becsült forgalmi értéke:

Mellékletek:

- képek, térképek
- területkimutatás
- tulajdoni lap (kötelező)
- térképmásolat
- alaprajzok

Kelt:

2018. március 26.
2018. március 28.
2018. március 21.
2018. március 28.
2018. március 26.

TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
1-es épület külső mérés alapján			
Raktár	170,21	100%	170,21
Osszesen:	170,21		170,21
2-es épület külső mérés alapján			
Nyitott szín	49,30	50%	24,65
Osszesen:	49,30		24,65
3-as épület külső és belső mérés alapján			
Földszint, üzemi terület	2 666,53	100%	2 666,53
Lépcsőtér emelet	4,64	100%	4,64
Eszaki emeleti rész	245,63	100%	245,63
Tároló emelet	157,48	100%	157,48
Irodák emelet	183,11	100%	183,11
Közlekedő emelet	27,57	100%	27,57
Iroda emelet	40,36	100%	40,36
Konyha emelet	10,04	100%	10,04
Vizesblokk emelet	9,58	100%	9,58
Előtér emelet	49,60	100%	49,60
Osszesen:	3 394,54		3 394,54
4-es épület belső mérés alapján			
Raktár	459,80	100%	459,80
			0,00
Osszesen:	459,80		459,80
Alapterületek összesen (kerekítve):	4 073,85		4 049,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	4 049,00
---	-----------------

Megjegyzés:

helyszíni felmérés alapján

KÉPEK



5-ös számú ingatlan



5-ös számú ingatlan



5-ös számú ingatlan



5-ös számú ingatlan



4-es számú ingatlan



4-es számú ingatlan

KÉPEK



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan

KÉPEK



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan



3-as számú ingatlan



2/a számú ingatlan



2/a számú ingatlan



2/b számú ingatlan

KÉPEK



2/b számú ingatlan



1-es számú ingatlan



1-es számú ingatlan



Kazán



Tűzivízcsap helye



Saját trafo

KÉPEK



Vízóra akna



4-es épület



4-es épület



4-es épület



4-es épület



3-as épület

KÉPEK



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület

KÉPEK



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület

KÉPEK



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület

KÉPEK



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület

KÉPEK



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület



3-as épület

KÉPEK

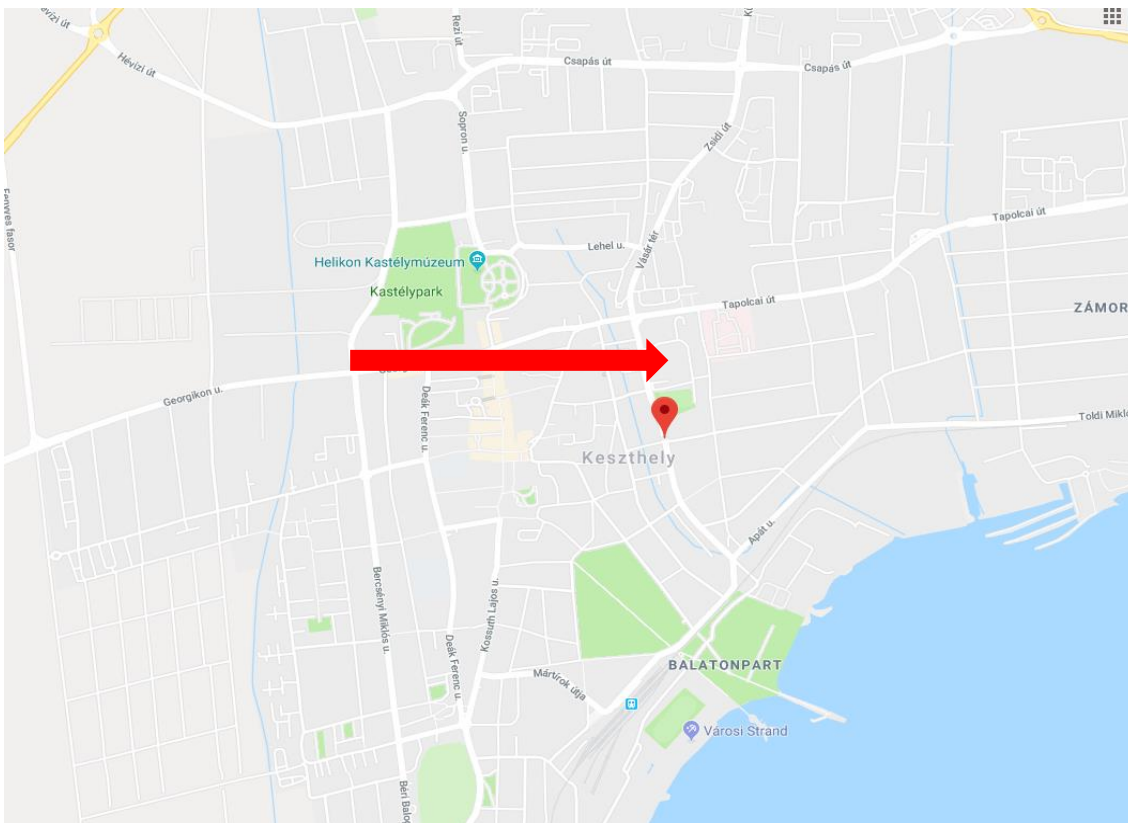
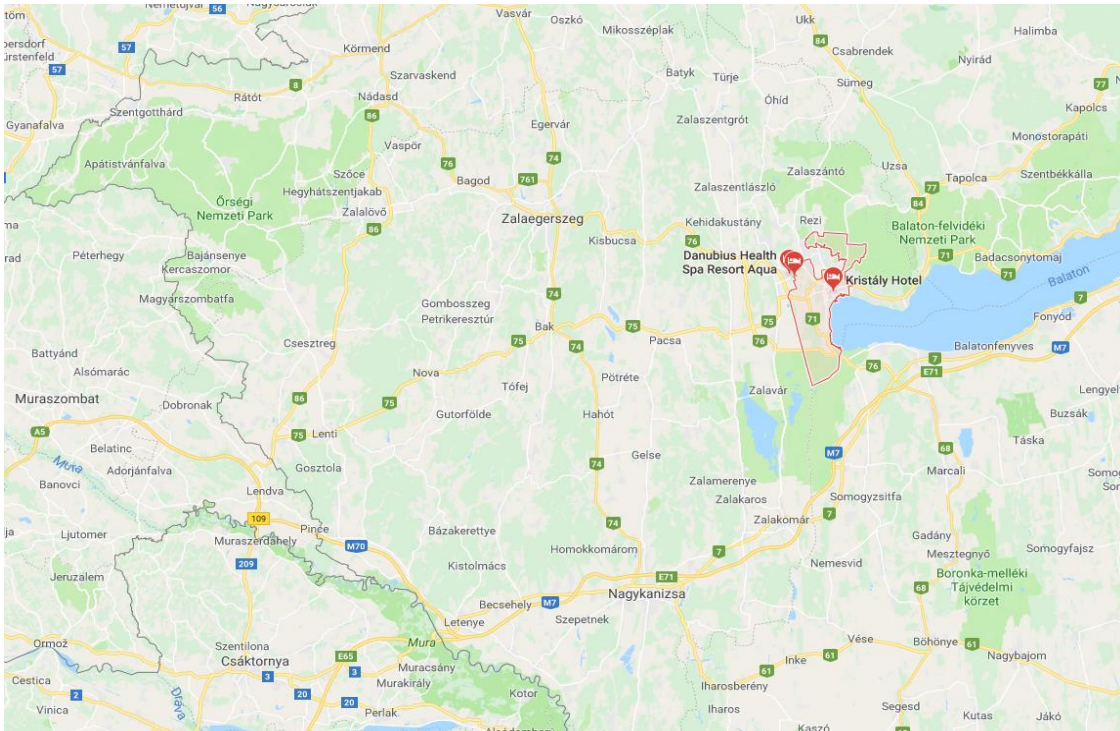


3-as épület

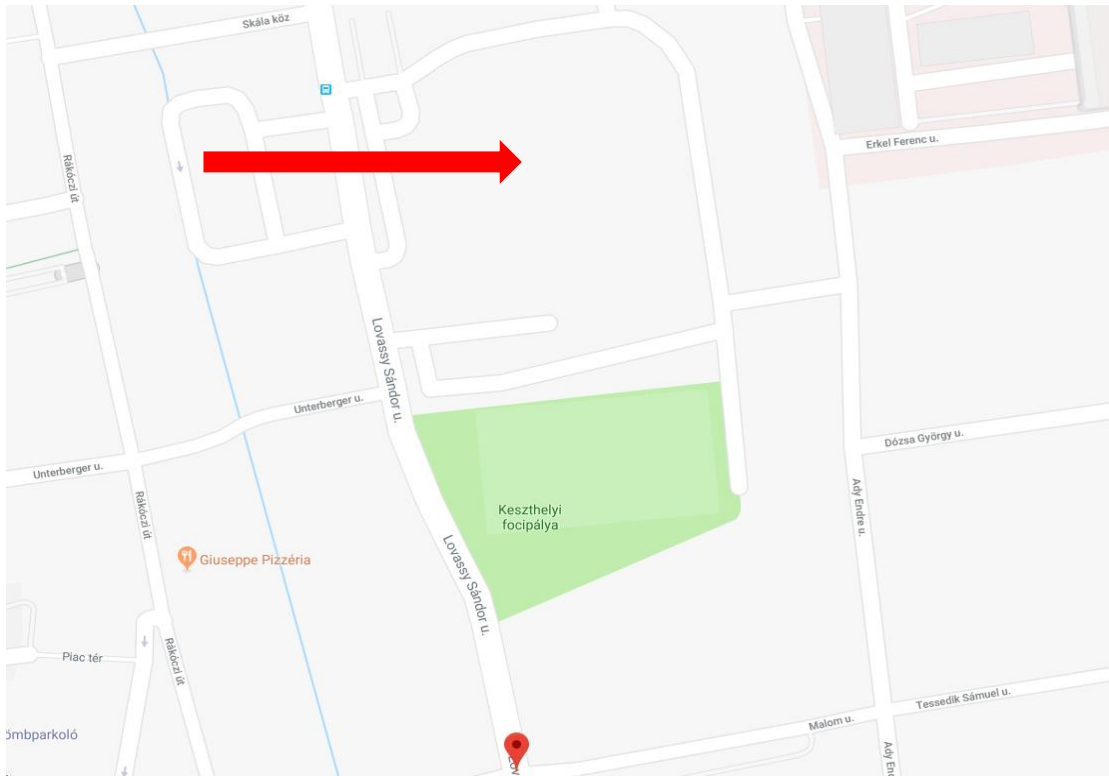


3-as épület

TÉRKÉPEK (forrás: google maps)



TÉRKÉPEK (forrás: google maps)



TULAJDONI LAP

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/12200/2018
2018.03.21KESZTHELY
Belterület 445/1 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fiill	előttalaj adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fiill
alrészlet adatak				
művelési ág/kivett megnevezés/				
Kivett ipartelep	0	504	0,00	

4. bejegyző határozat: 38870/2007.06.14
Illetti a KESZTHELY Belterület 445/8 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog és átjárási szolgalmi jog.5. bejegyző határozat: 38870/2007.06.14
Illetti a KESZTHELY Belterület 445/9 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog és átjárási szolgalmi jog.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44691/2017.12.19
jogcím: csere
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Helmut Kaltenecker
szül. : 1939
a.név : Mitthelmine Käser
cím : D-94163 SALDENBURG Stadl-Siedlung 4

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31404/2007.01.26
Elővásárlási jog
A Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/1999. (VII. 31.) sz. rendelete, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 35.§ alapján.
jogosult:
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Irszszám: 15734460
cím : 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320180321135721gpRdgf2qUpZp-86853734-1-...> 2018.03.21.

TULAJDONI LAP

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Deszk P. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12203/2018
2018.03.21

KESZTHELY

Szektor : 61

Belterület 445/2 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai ; alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill	alósztatly terj. kat.jov	adatok kat.jov ha m2 k.fill
. Kivett ipartelep	0	1417	0,00		

4. bejegyző határozat: 39870/2007.06.14
Illetti a KESZTHELY Belterület 445/8 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog
és átjárási szolgalmi jog.

5. bejegyző határozat: 39870/2007.06.14
Illetti a KESZTHELY Belterület 445/9 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog
és átjárási szolgalmi jog.

II RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44814/2017.12.20
jogcím: adásvétel
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név : Helmut Kaltenecker
szül. : 1939
a.név : Wilhelmine Käser
cím : D-94163 SALDENBURG Stadl-Siedlung 4

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320180321135721gpRdgt2qUpZp-86853734-2-...> 2018.03.21.

TULAJDONI LAP

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely, Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendés szám: 30005/12204/2018
2018.03.21KESZTHELY
Belterület 445/3 helyrajzi szám

Szektor : 61

8360 KESZTHELY Lovassy Sándor utca 8. "Földülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alóttalaj adatok ter./ kat.jöv ha m2 k.Fill
- Kivett ipartelep	0	6570	0.00	

4. bejegyző határozat: 39870/2007.06.14
Illetti a KESZTHELY Belterület 445/8 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog
és átjárási szolgalmi jog.5. bejegyző határozat: 39870/2007.06.14
Illetti a KESZTHELY Belterület 445/9 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog
és átjárási szolgalmi jog.

H R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41295/2017.09.13
jogcím: adásvétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Helmut Kaltenecker
szül. : 1939
a.név : Wilhelmine Käser
cím : D-94163 SALDENBURG Stadl-Siedlung 4.

H R É S Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 34466/2008.04.07

Önálló szöveges bejegyzés területéből 69 m² beolvadt a 445/6 hrsz-ú ingatlan területébe
területkiigazítás, határrendezés jogcímén.11. bejegyző határozat, érkezési idő: 43611/2012.10.08
Vezetékgjog
39 m²-re.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 10732614
cím : 7626 FÉCS Bóra tér 8/A.12. bejegyző határozat, érkezési idő: 36023/2013.05.31
Vezetékgjog
2 m²-re.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 10732614
cím : 7626 FÉCS Bóra tér 8/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely, Deák F u 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/12207/2018
2018.03.21KESZTHELY
Belterület

445/4 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alvóhely adatok k.m2	kat.jöv. k.fill.
. Kivett ipartelep	0	1117	0,00		

4. bejegyző határozat: 39870/2007.06.14
Iletti a KESZTHELY Belterület 445/9 HRSSZ-t terhelő ötszolgalmi jog és átjárási szolgalmi jog.5. bejegyző határozat: 39870/2007.06.14
Iletti a KESZTHELY Belterület 445/9 HRSSZ-t terhelő ötszolgalmi jog és átjárási szolgalmi jog.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44691/2017.12.10
jogcím: cseré
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Helmut Kaltenecker
szül. : 1939
a.név : Wilhelmine Käser
cím : D-94163 SALDENBORG Stadl-Siedlung 4.

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 31404/2007.01.26
Elővásárlási jog
A Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/1999.(VII.31.) sz. rendelete, valamint az 1997. évi LXXVIII.törvény 25.§. alapján.
jogosult:
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15734460
cím : 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely, Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/12208/2018
2018.03.21

KESZTHELY

Szektor : 61

Belterület 445/5 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alvóterület kat.jöv. k.Fill
Kivett saját használatú út	0	607	0,00	

2. bejegyző határozat: 34898/2005.04.26
Terhelő a KESZTHELY Belterület 445/6 HRSZ-t illető Átjárási szolgáltatási jog és ötszolgalmi jog.5. bejegyző határozat: 38870/2007.06.14
Illető a KESZTHELY Belterület 445/8 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog és Átjárási szolgáltatási jog.6. bejegyző határozat: 38870/2007.06.14
Illető a KESZTHELY Belterület 445/9 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog és Átjárási szolgáltatási jog.

II R E S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44691/2017.12.18
jogcím: csere
utalás: II./3.
jogállás: tulajdonos
név : Helmut Kaltenecker
szül. : 1939
a.név : Wilhelmine Käser
cím : D-94163 SALDENBURG Stadl-Siedlung 4.

III R E S Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31404/2007.01.26
Elővásárlási jog
A Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/1999.(VII.31.) sz. rendelete, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§. alapján.
jogosult:
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15734460
cím : 8360 KESZTHELY Fő tér 1.9. bejegyző határozat, érkezési idő: 43644/2012.10.10
Vezetékgjog
22 m2-re.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÁSI ZRT. törzesszám: 10732614
cím : 7626 BÉCS Újsza tér 9/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320180321135721gpRdgf2qUpZp-86853734-5-...> 2018.03.21.

TÉRKÉPMÁSOLAT

Zala Megyei Köormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Nem hiteles térképmásolat

2018.03.28 09:43:23

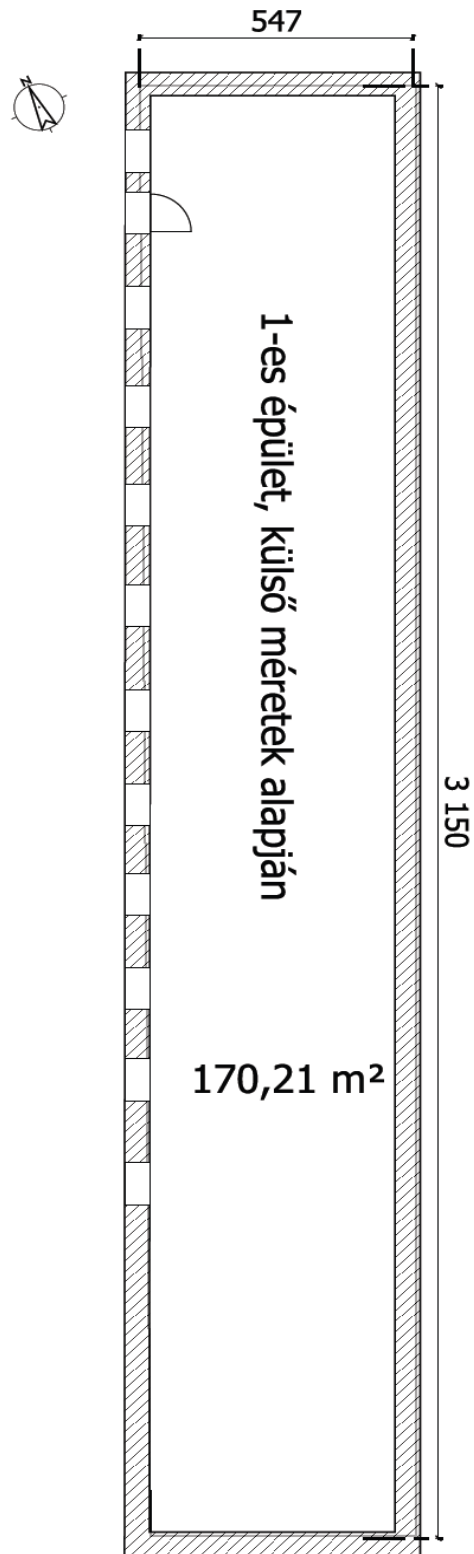
Helyrajzi szám: KESZTHELY belterület 445/3

Megrendelés szám: 315133/4/2018

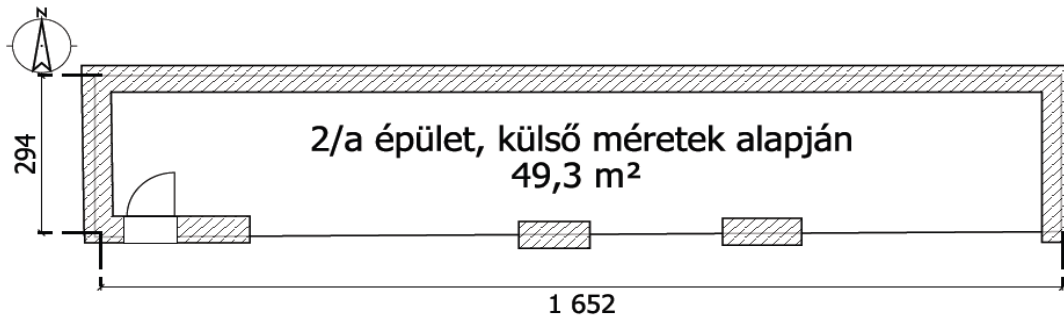
Méretarány: 1 : 1000



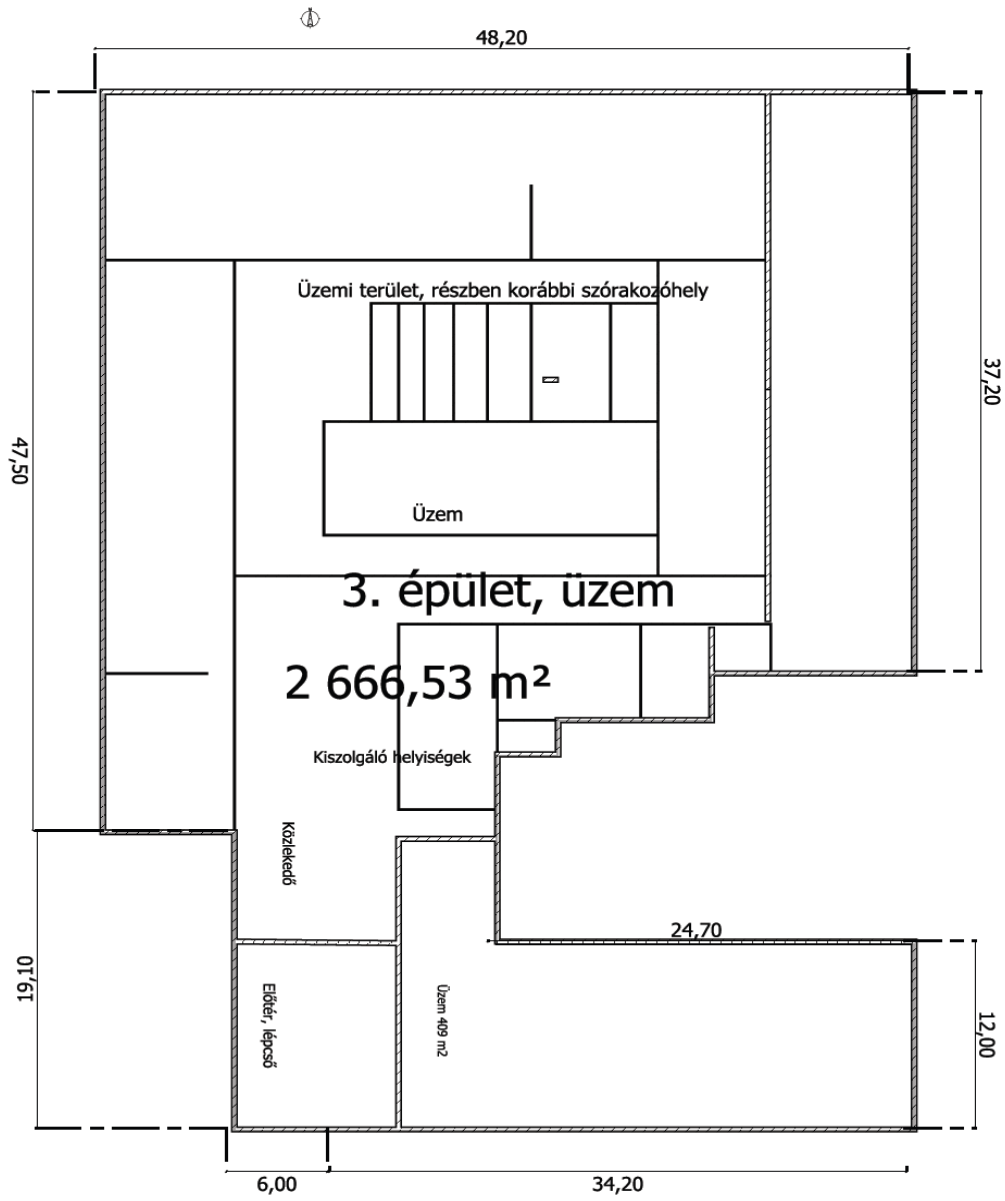
ALAPRAJZ 1-es ÉPÜLET



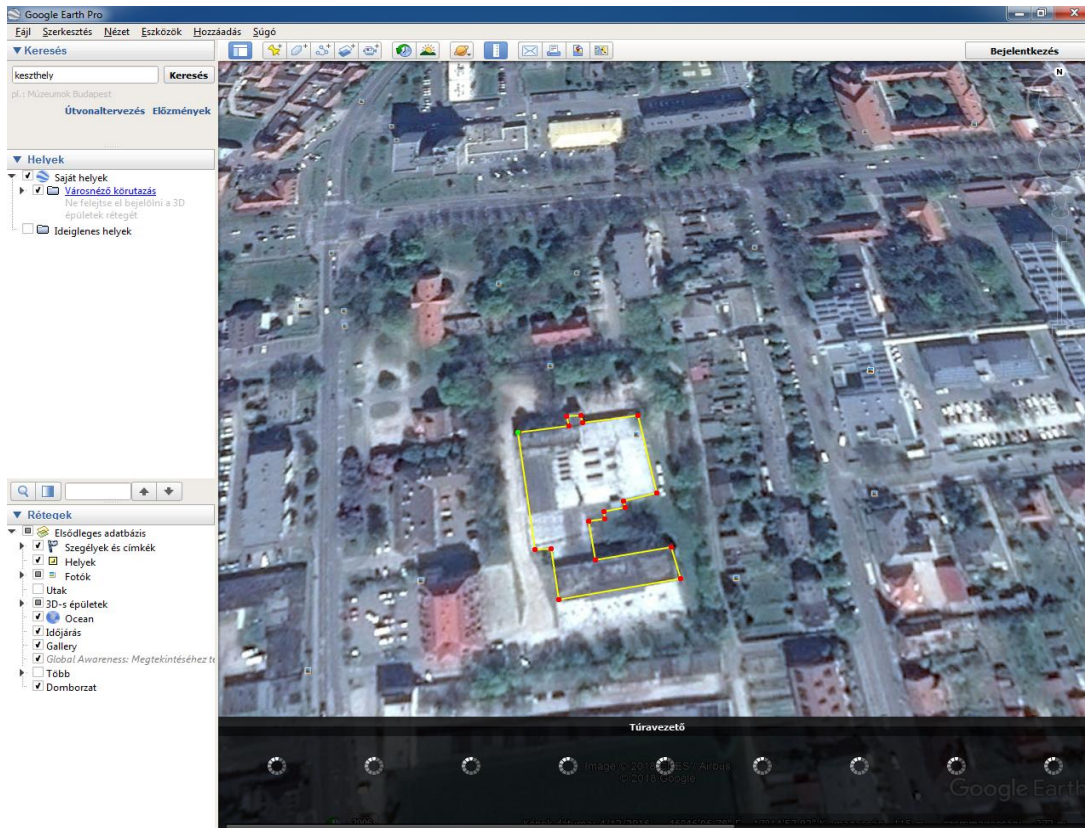
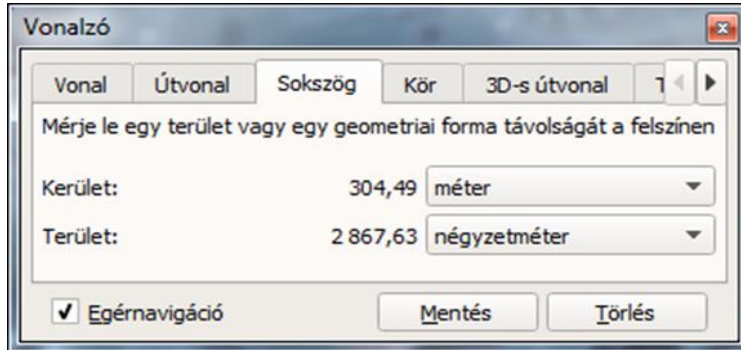
ALAPRAJZ 2/A ÉPÜLET



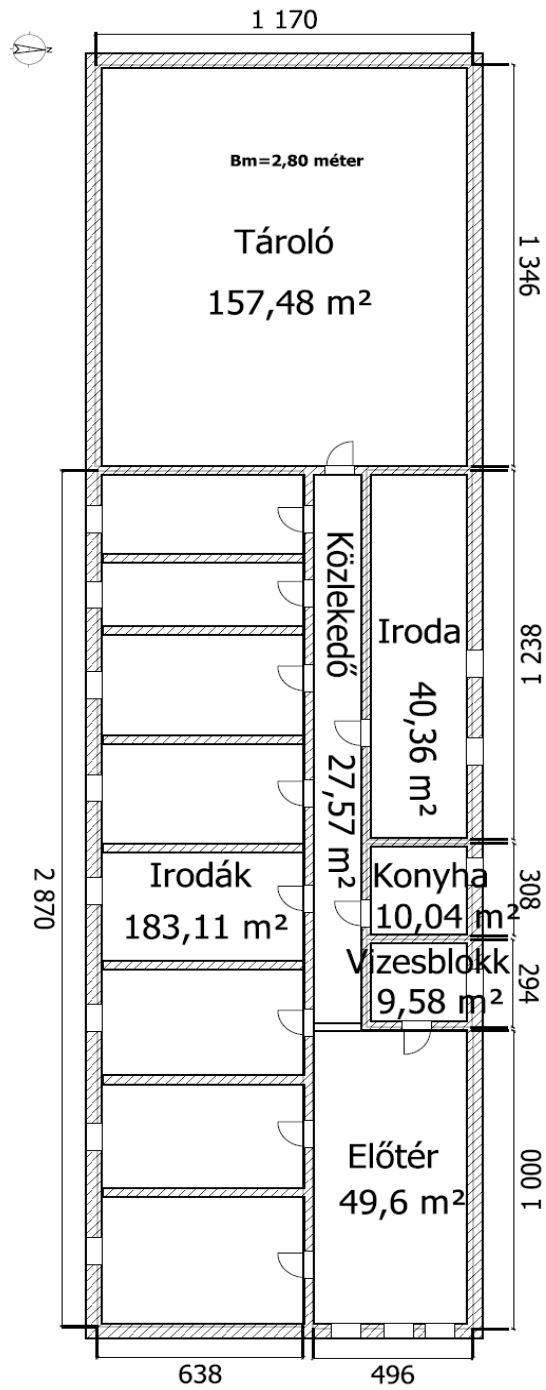
ALAPRAJZ 3-as ÉPÜLET FÖLDSZINT



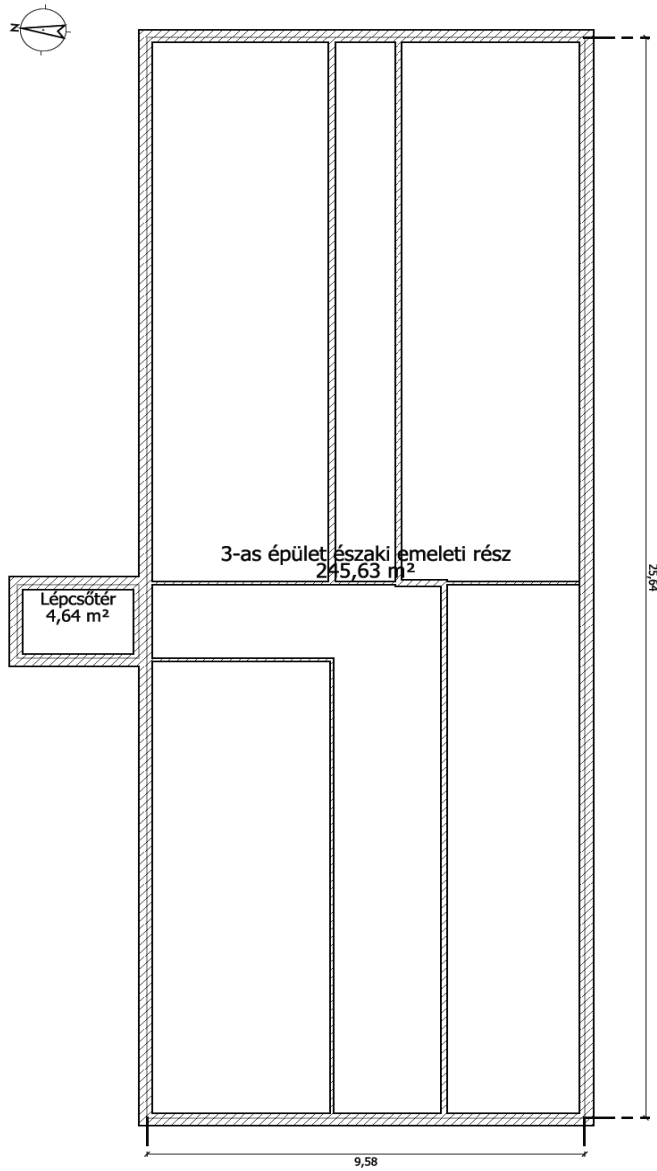
KÜLSŐ MÉRTEK ALAPJÁN ELLENŐRZŐ MÉRÉS



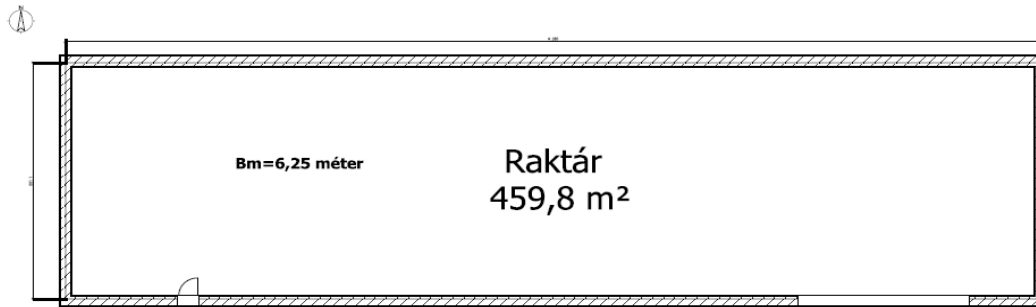
ALAPRAJZ 3-as ÉPÜLET EMELET 1



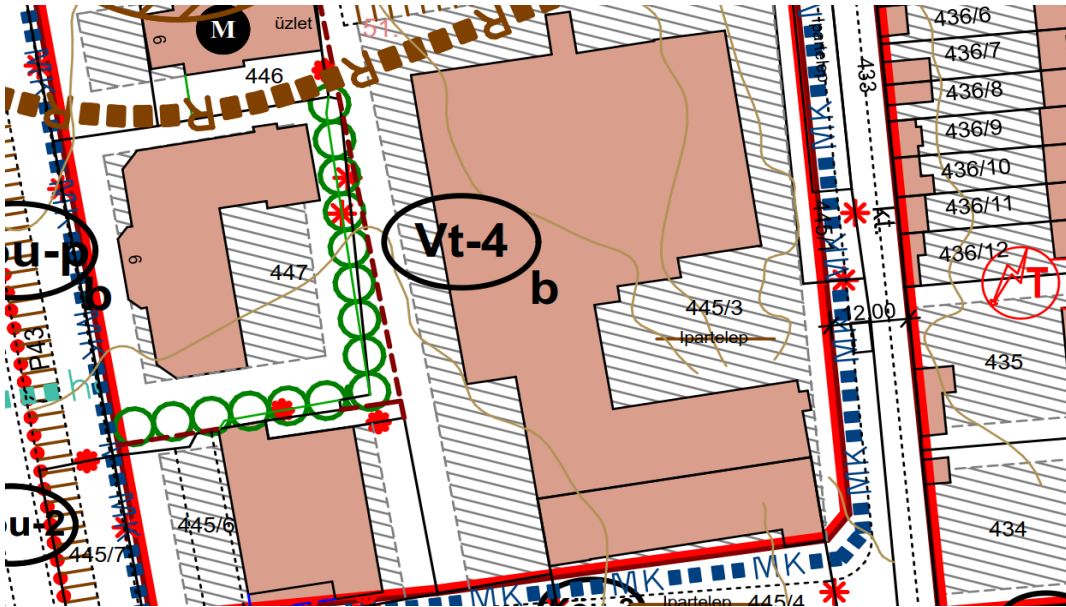
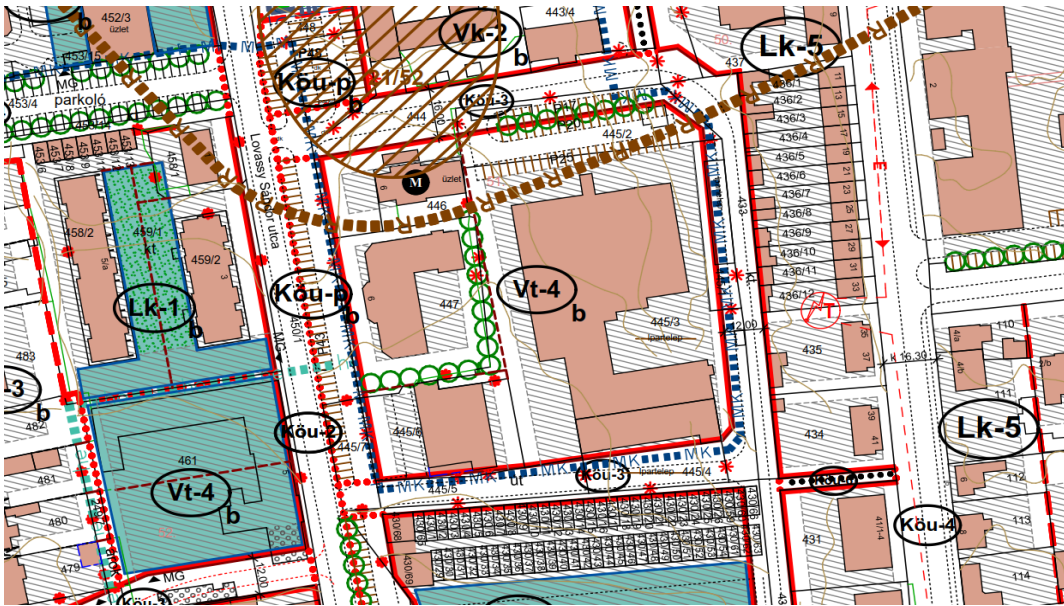
ALAPRAJZ 3-as ÉPÜLET EMELET 2



ALAPRAJZ 4-es ÉPÜLET

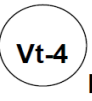


HÉSZ



HÉSZ

(9) A

	K(SZ,O)/Z/SZ	K/80
	K/9,5	K/1500

jelű övezet elsősorban települési szintű kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi építmények elhelyezésére szolgál.

„K” betűjel meghatározása ld.: 4. §. (13) bekezdés.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 16. §. (2) bekezdés: 1*, 2, 3**, 4***, 5, pontja szerinti építmények, üdülőtábor és kemping.*

* az összes elhelyezendő lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló, telken belül biztosítandó, mélygarázsban is lehet, kivéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem teszik lehetővé. Abban az esetben a gépkocsi tárolók elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani

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

Jóváhagyáskor: „az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról” szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 31/A., 31/B., 31/C. §-ai. szerint.

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

** üdülőtábor és kemping nem helyezhető el,

***egyéb közösségi szórakoztató épület létesítése kizárt (Szolgáltatások jegyzéke KSH hivatalos kiadványa 1999. 92.pontja Szórakoztatás, Kultúra, Sport);

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (5) bekezdés szerint.

3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. | K tartható vagy 1500 m ² |
| | legkisebb területe | K tartható vagy 25 m |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható vagy 25 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség a telekméret függvényében% | Legkisebb zöldfelület (%) |
|--|--|---------------------------|
| Kialakult szabadon ill. oldalhatáron álló beépítés tartható, zártorsóvá fejleszthető, új beépítés szabadon álló* is lehet; | K tartható, illetve 80** | 10*** |

* Szabadon álló beépítés akkor létesíthető, ha OTÉK 36. §-a szerinti építmények közti távolság biztosítható;

** Amennyiben a kialakult beépítés a táblázat adatát meghaladja, a kialakult beépítés visszaépíthető;

***—Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható tetőkert ill. zöldhomlokzat létesítendő olyan szerkezetben és felületben, hogy az, zöldfelületként a telek legkisebb zöldfelületébe beszámítható legyen (ld. OTÉK 25. §. (2) bekezdést, valamint OTÉK 5. Számú mellékletét.)

—A burkolt felületek kiselemes térbulkolatból készülhetnek, vagy gyephézagos kialakításúak lehetnek.

5. **A beépítés paramétereit**
- | Elhelyezhető épületek száma | Az övezet telkein | | | Beépítési mód függvényében |
|--|---|--------------------|--------------|------------------------------------|
| | Megengedett legkisebb | | | |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület is létesíthető, egységes építészeti kivitelben | K szerint 0,0 m lehet, de legfeljebb 16,0 m | K ill. 5,0 m* | ← 10,0/0,0** | Zártorsó |
| | | K ill. 10,0/5,0 m* | ← m | Szabadon álló
Oldalhatáron álló |

*—Zártorsóan csatlakozó, szabadon álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártorsó beépítést megszakító oldalkert, legalább 5,0 m legyen.

—Oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 10,0 m tartandó;

—Amennyiben a kialakult oldalkert zártorsóan csatlakozó, szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártorsó beépítést megszakító oldalkert esetén, <5,0 m-nél, ott

HÉSZ

—Zártorúan csatlakozó, szabadon álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártorú beépítést megszakító oldalkert, legalább 5,0 m legyen.

—Oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 10,0 m tartandó;

—Amennyiben a kialakult oldalkert zártorúan csatlakozó, szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártorú beépítést megszakító oldalkert esetén, <5,0 m-nél, ott legalább az oldalkertre néző tényleges építménymagasság fele tartandó.

—Amennyiben a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén <10,0 m-nél, ott legalább az oldalkertre néző tényleges építménymagasság tartandó.

—Amennyiben a kialakult oldalkert zártorúan csatlakozó, szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártorú beépítést megszakító oldalkert esetén, kisebb mint az oldalkertre néző tényleges építménymagasság fele, oldalhatáron álló beépítés esetén kisebb mint az oldalkertre néző tényleges építménymagasság, ott jelen rendelet 2.§ (4) bekezdése szerint kell eljárni.

** 0,0 m-es hátsókeret esetén, a hátsó telekhatáron álló homlokzat tűzfalas kialakítású lehet;

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a magastető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata közterületről látható oldalon
max. 9,5 m* min. 4,5 m	Kialakult állapot tartható, új beépítés környezetéhez illeszkedő legyen,	14,0 m	Cserép-, fém- vagy üvegfedés lehet.

* kivéve azokat a kialakult eseteket, amikor az épületek közti telepítési távolság < 9,5 m, ott az építménymagasság legfeljebb a ténylegesen biztosítható épületek közti távolság lehet.

7. **Egyedi előírások**
- Az övezetben az engedélyeztetési eljárás összevont eljárás lehet.⁵⁶
8. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- a.) **Kulturális örökségvédelem szerint:**
- 21/52 számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti az alábbi ingatlanokat: 444-, 446 hrsz-ok
- Régészeti érdekű területbe tartoznak a következő ingatlanok: 444-, 445/2-, /3-, 446-, 451/2-, 452/3-, /4-, 453/3-, /9-, /15-, /16 hrsz-ok
- Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok: 444-, 445/2-, /3-, /4-, /6-, 446-, 447-, 451/2-, 452/3-, /4-, 453/3-, /15-, /16 hrsz-ok
- Országosan védett műemlék:
Lovassy S. u. 6. 446 hrsz.
- BTSZ szerint az övezet "történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség"— T-2 jelű,
- b.)**Természeti örökségvédelem:**
- BTSZ szerint, az övezet felszíni „szennyeződésre fokozottan érzékeny terület” övezetébe tartozó települési térség” – Sz-1 jelű.

VÁZRAJZ

