

Forgalmi érték meghatározása

a Balatonvilágos belterület 749/C helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékéről.



Készítette:
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.
EUFIM 2023/648

Veszprém
2025. június 17.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: egyéb épület, bisztró

Cím: Balatonvilágos, belterület

Irányítószám: 8171

Hrsz.: 749/C

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Balatonvilágos Község Önkormányzata
1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Bérlet

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 247 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.06.13. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: Balatonvilágos Község Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Balatonvilágos belterület 749/C hrsz.-ú
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának bérleti díja:

242 000,- Ft/hó azaz kétszáznegyvenkétezer forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. június 17.



Tóth Roland E.V.

Ingatlanvagyon-értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/648)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok	5
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	5
4. ÉRTÉKELÉS	10
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	12
4.5 Érték meghatározás	12
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
6. ÖSSZEFOGLALÁS	12
7. MELLÉKLETEK	14

Az értékelés 28 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Balatonvilágos Község Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Balatonvilágos belterület 749/C helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

A piaci bérleti díj meghatározása a piaci bérleti kínálati árakból kerül levezetésre.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. június 13.-án Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi e-hiteles tulajdoni lap másolat

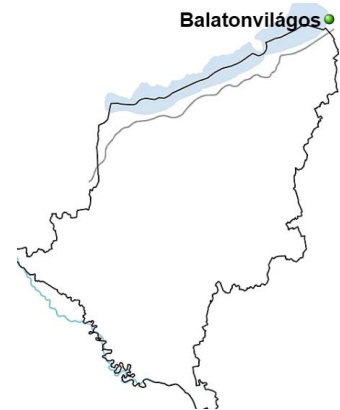
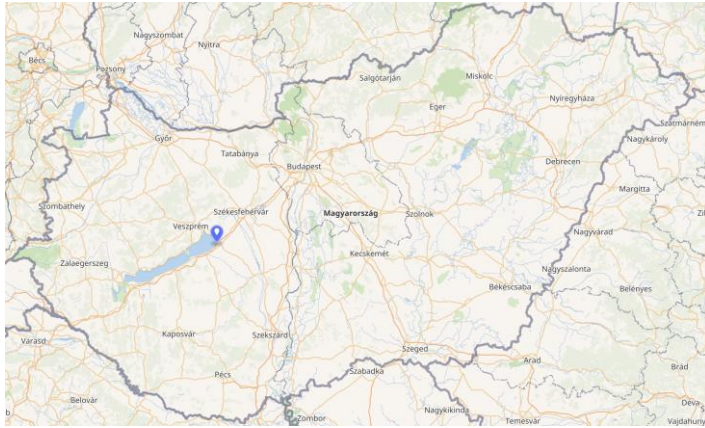
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2024.06.13.
Ingatlan címe:	8171 Balatonvilágos, belterület
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	749/C
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	egyéb épület bisztró
Alapterülete:	247 m ²
I/2.	Illeti a Balatonvilágos Belterület 749 Hrsz.-t terhelő Földhasználati jog az ügyitarban szereplő vázrajz szerinti területre
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Balatonvilágos Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8171 Balatonvilágos Csók István sétány 38.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a Siófoki Járási Földhivatal Járási Földhivatalához	

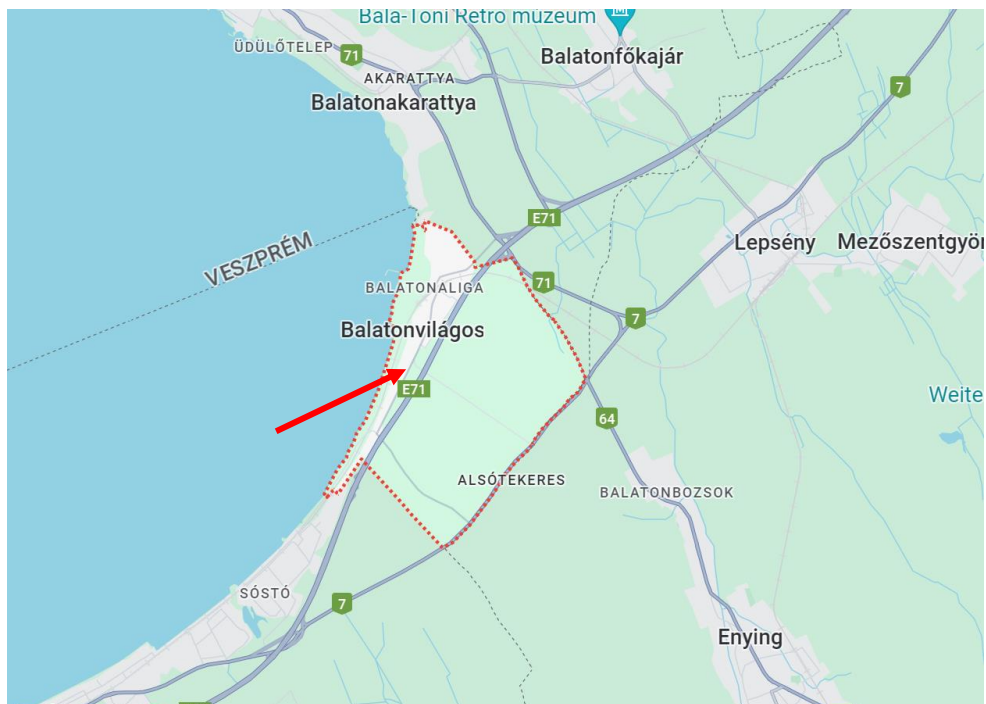
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Balatonvilágos a Közép-dunántúli régióban, Somogy vármegye K-i részén, Budapesttől kb. 95 km-re, Veszprémtől kb. 35 km-re, Siófoktól 10 km-re fekvő közvetlen vízparti balatoni település. Három megye találkozásánál található, Siófok várossal (Somogy megye), Enying várossal (Fejér megye) és Balatonfőkajár községgel (Veszprém megye) határos. A település neve hivatalosan Balatonvilágos, mely magában foglalja Balatonaligát is. Megközelíthető az M7-es autópályán, a 7-es számú főúton, Budapest - Nagykanizsa vasútvonalon.

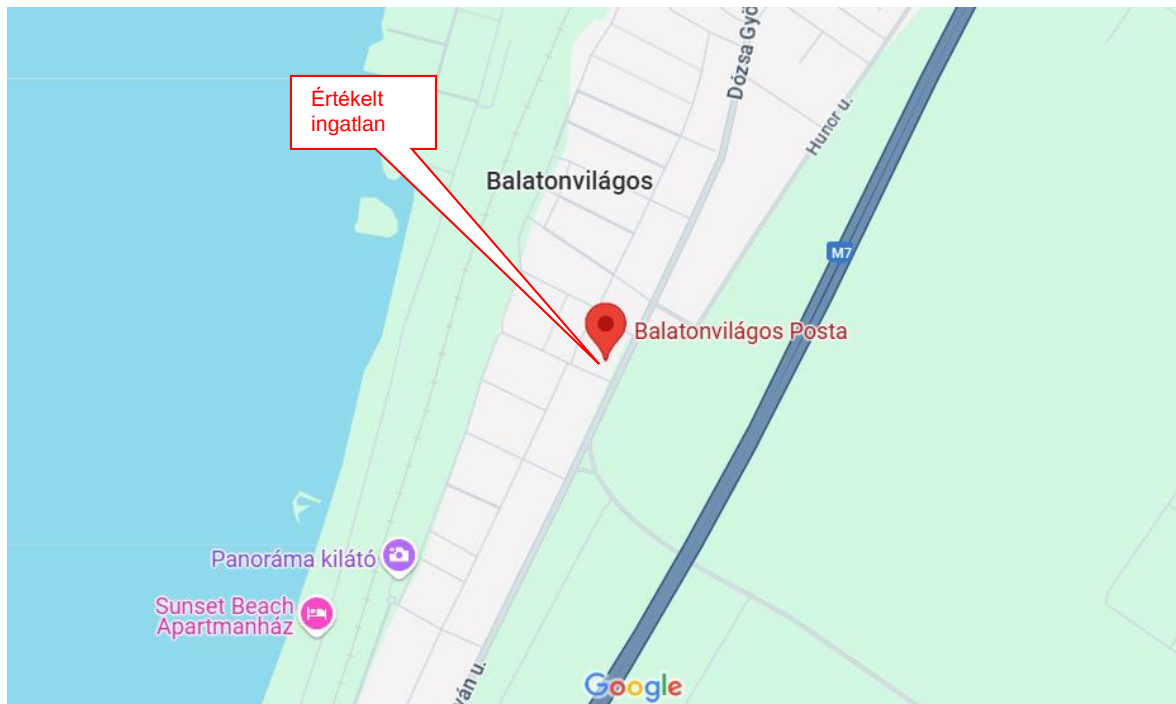


A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:

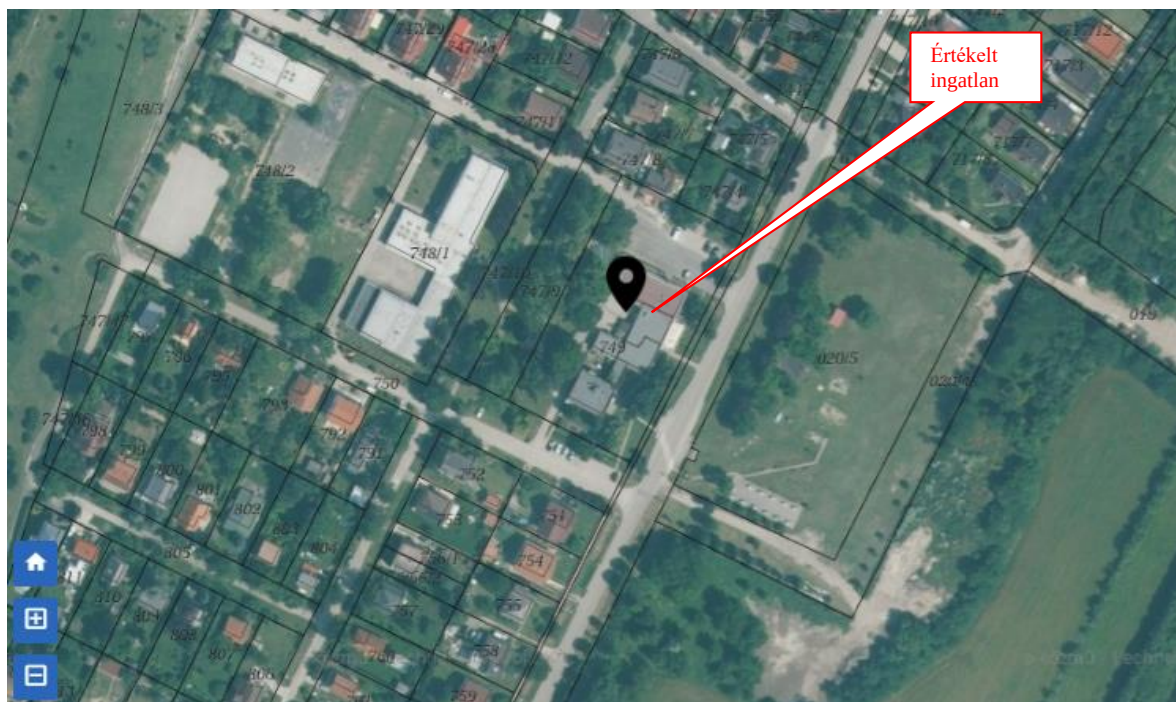


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a Balatonvilágos településen helyezkedik el, Balatonvilágos központjától északkeletre. Az ingatlan közvetlen környezetében nyaralóingatlanok, lakóházak, és közpark található. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, Kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, egészségügyi intézmények 1500 méteren belül megtalálhatóak. Helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Balatonvilágos Budapesttől kb. 95 km-re, Siófoktól 10 km-re, Veszprémtől kb. 35 km-re fekvő Balaton-parti település, megközelíthető az M7-es autópályán. Infrastrukturális ellátottsága jó. A településen gazdasági tevékenység - néhány kiskereskedelmi egység kivételével - nem folyik, az ingatlanárak a település viszonylatában átlagosak, vélhetőleg a jövőben is ez a tendencia érvényesül.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Balatonvilágos belterület 749 helyrajzi számú ingatlan területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű, sík, kerítettlen parkosított terület. Az Önkormányzat tulajdonában álló területet földhasználati joggal terhelt. Az ingatlanon egy négy egységből álló lapostetős épület található. (749/A, 749/B, 749/C, Szolgáltató ház) Környezetében nyaralóépületek, lakóházak, és közpark található.

Közműellátottság

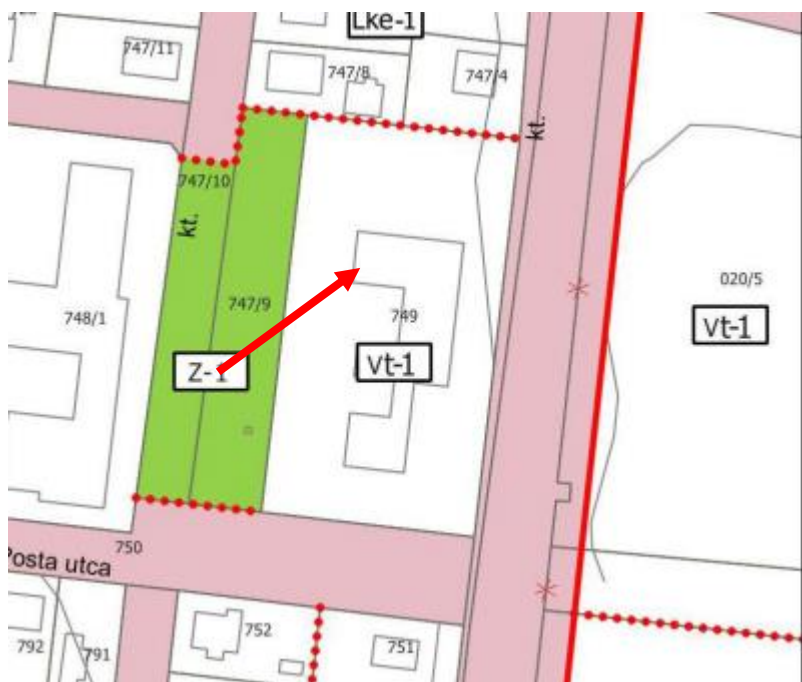
Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves.

Az épület műszaki jellemzői

 	
Építés éve:	1980
Szintek:	földszint, lapostető
Funkció:	bisztró épület
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	beton
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes vízszigetelés
Függőleges teherhordó	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	betonfödém, bitumenes vízszigetelés
Nyílászárók:	
Külső ajtó, ablakok	műanyag szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel,
Felületképzések:	
Homlokzat	vakolt, festetett, téglaburkolat
Belső falfelület:	vakolt festett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta, beton, mozaiklap
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók, melegvízellátás:	A fűtést, és a melegvíz ellátást turbós gázkazán biztosítja.
Leírás:	
Hagyományos technológiával épült, földszint, lapostető tagolódású épület. Állapota felújítandó.	

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Balatonvilágos belterület 749 helyrajzi számú ingatlan Balatonvilágos Község hatályos szabályozási terve alapján Vt-1 jelű vízgazdálkodási övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások: (HÉSZ kivonat)

32. §(1) A településközpont vegyes övezetek előírásai a következők:

Az építési övezet jele	Az építési övezet egyéb elnevezése, helye	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m2)	Beépítési mód	A beépítettség leg-nagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	faluközpont	kialakult	3000	sz	40	8,0	40
Vt-2		kialakult	1000	sz	40	6,5	40

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén, és a nettó pótlási költség meghatározásán alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Balatonvilágos belterület 749/C hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan bérleti díjának megállapítása, gazdasági döntéshez.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókát alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzem fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025. június hó, 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 az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A bérleti díj meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan bérleti díját piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan bérleti díját hasonló üzlethelyiségek kínálati adataival vettem össze. Az összehasonlító adatok kiválasztásánál szempont volt, az éves üzemeltetés.

A számítás alapján a Balatonvilágos belterület 749/C hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló bérleti díját összesen:

242 000,- Ft/hó azaz kétszáznegyvenkétezer forint/hónap összegben határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.

Költség módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Balatonvilágos belterület 749/C hrsz. bérleti díja:

242 000,- Ft/hó azaz kétszáznegyvenkétezer forint/hónap

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. június 17.



Tóth Roland E.V.

Ingatlanvagyron értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 1040122050526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyron értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/648)

6. MELLÉKLETEK

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Balatonfüred	Várpalota	Sümeg
	Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó
	Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítés, stb.):	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan
	Műszaki állapot:	felújítandó/átlagos	Jó állapotú	átlagos állapot	átlagos állapot
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/30295058	ingatlan.com/32873440	ingatlan.com/33583422
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
bérleti díj (Ft/hó)			850 000	150 000	130 000
redukált alapterület (m ²)		148,4	440,0	90,0	80,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)			1 932	1 667	1 625
bérleti viszony típusa			realizált	realizált	realizált
kínálat/realizálás időpontja			2023. május	2023. május	2023. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező			1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)			1 932	1 667	1 625
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIA TT					
földrajzi elhelyezkedés			kedvezőbb	hasonló	hasonló
			0,85	1,00	1,00
telekméret			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
alapterület			nagyobb	kisebb	kisebb
			1,10	0,95	0,95
műszaki állapot			kedvezőbb	hasonló	hasonló
			0,90	1,00	1,00
építési mód			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
építés éve			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
környezet			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
környezet forgalmassága			kedvezőbb	hasonló	hasonló
			0,95	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			1 622	1 663	1 621
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m ²)		148,43			
helyszíni szemlén mért terület alapján					
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)		1 635			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)		1 630			
becsült bérleti díj (Ft/hó)		241 941			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)		242 000			

Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Közműhivatal
Siófok Kálmán Inre sétány 4.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55780/2024

2024.12.02

Szektor: 53

BALATONVILÁGOS

Belterület 749 helyrajzi szám

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

. Kivett szolgáltatóház	0	5360	0.00		
2. bejegyző határozat: 45426/1998.07.23					
Terheli a BALATONVILÁGOS Belterület 749/A HRSZ-t illető Földhasználati jog					
Az ügyiratban lévő vázrajz szerinti te rületre.					
3. bejegyző határozat: 41898/2003.08.14					
Terheli a BALATONVILÁGOS Belterület 749/B HRSZ-t illető Földhasználati jog					
az ügyiratban lévő vázrajz szerinti területre.					
4. bejegyző határozat: 41898/2003.08.14					
Terheli a BALATONVILÁGOS Belterület 749/C HRSZ-t illető Földhasználati jog					
az ügyiratban lévő vázrajz szerinti területre.					
II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38599/1991.10.29					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 30820/1992					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 38599/1991.10.29					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8171 BALATONVILÁGOS Csók István sétány 38					
törzsszám: 15428684					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42255/1992.12.19					
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés usz: 30683/2/1996.					
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34090/2012.04.02					
Vezetékjog					
20 kV-os légvezeték biztonsági övezete által 55 m2 területre az ügyiratban lévő változási					
vázrajz és területkimutatás szerint.					
jogosult:					
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.					
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a.					

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármn sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55780/2024

2024.12.02

BALATONVILÁGOS

Szektor: 53

Belterület 749 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35091/2012.04.23

VezetékJog

0.4 kV-os vezetékek biztonsági övezete által érintett 45 m² területre az ügyiratban lévő
változási vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36320/2013.05.27

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási
Földhivaltól a Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatalához.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 37472/2014.06.26

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

a 40262/2005.08.31. számú határozat rangsorában.

jogosult:

név: SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

cím : 7400 KAPOSVÁR Nagy Imre tér 1

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
közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



Somogy Vármegyei Köormányhivatal
Siófok Kálván Inre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30045/2025

2025.06.13

BALATONVILÁGOS

Belterület 749/C helyrajzi szám

I. RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	tulajdoni forma
megnevezés	m2	
-----	-----	-----
egyéb épület bisztró	247	önkormányzati
Bejegyző határozat: 41898/2003.08.14		
2. bejegyző határozat: 41898/2003.08.14		
Illetí a BALATONVILÁGOS Belterület 749 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog		
az Ügyiratban lévő vázrajz szerinti területre.		
II. RÉSZ		
4. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezési idő: 41999/3/2015.09.21		
jogcím: adásvétel		
jogállás: tulajdonos		
név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
cím: 8171 BALATONVILÁGOS Csók István sétány 38		
III. RÉSZ		
18. bejegyző határozat, érkezési idő: 36320/2013.05.27		
Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről		
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási		
Földhivataltól a Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatalához.		
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		
közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.		
TULAJDONILAP VÉGE		

TÉRKÉPMÁSOLAT

Somogy Vármegyei Köormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.12.02 10:49:40

Helyrajzi szám: BALATONVILÁGOS belterület 749

Megrendelés szám: 7/1622/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 31736600002024

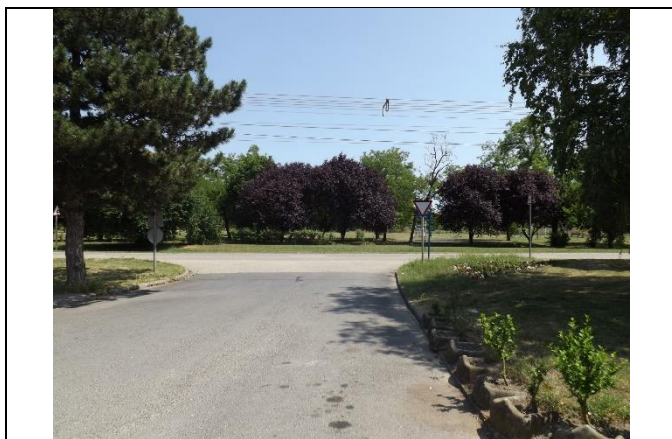


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



homlokzat

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

Hasonlító adatok

2025. 06. 17. 19:04

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Ugrai András
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 378 3810



Balatonfüred, Balatonarács

Kiadó étterem, vendéglő

Ár havonta 850 000 Ft	Alapterület 440 m²
Légkondicionáló van	Min. bérleti idő 12 hónap
Költözhető nincs megadva	Energetikai tanúsítvány nincs megadva

Egyedi, kivételes lehetőség Balatonfüreden a Koloska-völgyben kiadó étterem

CasaNetWork Balatonfüred Iroda Kiadásra kínálja a 1247 sz kivételes lehetőségekkel bíró éttermét

Étterem jellemzői:

- 440 nm étterem, konyha, kiszolgáló rész, vendég és személyzeti WC, öltöző
- teljes berendezéssel együtt kiadó
- 1960-as építés teljes felújítást kapott
- egyedi tervezésű, magas kopásállóságú padlócsenpe és parketta
- magas hőszigetelő képességű falazat, egyedi nyílászárók
- 400 fő leültetésére alkalmas vendégtér
- praktikus kialakított belső elrendezés, tágas kültéri terasz

<https://ingatlan.com/30295058/nyomtatas>

1/3

2025. 06. 17. 19:04

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

- 1000 adagos konyha, HACCP-nek megfelelő kialakítás

- az ingatlan bérleti díja 850,000,- /hó bruttó

- kiváló befektetési lehetőség

- hosszútávú bérletre is van lehetőség

- csak bérbe vehető az ingatlan

Balatonfüreden, összefoglaló megjelölése az arácsi völgynek, Koloska-forrásoknak, Koloska völgyi kirándulóhelynek és a védett Természetráji tanösvény/Erdei tornapályának- télen-nyáron népszerű a természet szerelmeseinek

Amennyiben felkeltette érdeklődését a 1247 sz Kiadó étterem Balatonfüred kuriózumnak számító egyedi kivételes lehetőségként,

hívjon a megadott számon.

Vásárolna de nincs rá keret? Kollégám díjmentes bank semleges hitel ügyintézéssel áll rendelkezésére

Casanetwork nekünk a balatoni ingatlanok a szívügyünk.



2025. 06. 17. 19:04

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/30295058>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/30295058/nyomtatas>

3/3

ingatlan.com

Viniczai Ildikó
Tappa Ingatlan



+36 30 194 6216



Várpalota, Pacsirta utca

Kiadó étterem, vendéglő

Ár havonta 150 000 Ft	Alapterület 90 m²
---------------------------------	--

Légkondicionáló	nincs	Min. bérleti idő	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Várpalotán, a Loncsosban kiadó vendéglátó egység. Az üzlethelyiség egy szinteltolós családi ház legalsó szintjén található, ahol az előző években jól menő, nyereséges, ételkiszállítással foglalkozó cég működött. Az étterem rendelkezik az előírásoknak megfelelő helyiségekkel: konyha, vendégtér, raktár, előkészítők, mosogatók, öltöző, vizes blokk. A vendégtér 40 fő befogadására alkalmas, ehhez kapcsolódik egy téliesített terasz is.



2025. 06. 17. 19:05

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32873440>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32873440/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 262 7793



Sümeg, Bem utca 23.

Kiadó egyéb vendéglátó egység

Ár havonta
130 000 Ft

Alapterület
80 m²

Légkondicionáló **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Sümegben a városközpontban, a várhoz közel kiadó hangulatos kiskocsmá. Tartozik hozzá 80 m² kerthelyiség, 12 m² pince, raktár és mellékhelyiségek. Jelenleg is üzemel, bejáratott vendégkörrel rendelkezik.

Bérletidő: 130000 FT/hónap + 2 havi kaució



<https://ingatlan.com/33583422/nyomtatas>

1/2

2025. 06. 17. 19:06

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33583422>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33583422/nyomtatas>

2/2