



Szám: 7/582-23/2022.

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **a Képviselő-testület 2022. október 27-i ülésére**

**Tárgy: a balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel Ferenc utcai ingatlan pályázat elbírálása és értékesítése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

#### **Előzmények:**

- I.** Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 117/2022. (III.31) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzatának tulajdonát képező, a balatonalmádi 10325/2 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc utcai 211 m<sup>2</sup> területű, zártkerti ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) értékesítésre kijelölte és a szomszédos 10325/1, 10325/3 és a 10325/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére telekkiegészítés céljára elidegeníti és versenyeztetési eljárás keretében az ingatlan értékesítésére zártkörű egyfordulós pályázatot ír ki.
- II.** Az ingatlan forgalomképesé tételéhez szükséges ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág-változtatási eljárás lezajlott. Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályának határozata 2022. július 15. napján megérkezett az Önkormányzathoz. A határozat szerint a földrészlet kivett „közút” megnevezésről átminősítés során „kivett beépítetlen terület” megnevezésre változott, ezáltal az **ingatlan forgalomképes besorolású lett, az értékesítésére a zártkörű pályázati eljárás lefolytatható lett.**
- III.** Az ingatlan családi házakkal beépített ingatlanokkal határos, közvetlen közterületi kapcsolata nincs, csak magánút felől megközelíthető. Az ingatlan önálló ingatlanként nem hasznosítható. Szomszédos ingatlannal összevonva, telekkiegészítésként hasznosítható, ezáltal gondo-zhatóvá, illetve beépíthetővé válhat. Balatonalmádi Város településrendezési terve és Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján a hosszúkás aránytalan alakú ingatlan Mk1 jelű „Kiskertes mezőgazdasági” megnevezésű övezetben található. Az övezetben korlátozott a telekalakítás (min. 1500 m<sup>2</sup>) és az épületek elhelyezése.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján **az értékesítés érdekében** jelen előterjesztés 1. mellékletét képező, **2022. február 22. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslést elkészítette az értékbecslő. Az értékelő az ingatlan forgalmi értékét, - művelési ág-átminősítéssel feltételezve - nettó 464.567,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 590.000,-Ft összegben állapította meg, amely érték +/- 10 % toleranciával bír és per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik.**

**Az ingatlan könyv szerinti nettó értéke 2022. III. negyedév végén: 313.986,- Ft.**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kiíró) 276/2022. (VIII.25.) önkormányzati határozata alapján, a balatonalmádi 10325/2 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc utcai, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 211 m<sup>2</sup> területű zártkerti ingatlana értékesítésére nettó 1.000.000,-Ft + Áfa 27% összegben minimális eladási áron zártkörű egyfordulós pályázatot írt ki.

- IV.** Kiíró a szomszédos 10325/1, 10325/3 és a 10325/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosait - mint a zártkörű pályázat érdekeltjeit közvetlenül hívta fel ajánlattételre. A pályázat benyújtásának határideje: 2022. szeptember 30. napja, péntek 12.00 óra volt. A pályázat bontásának napja: 2022. október 4., kedd 10.00 óra volt. A Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal munkatársai megállították, hogy az ajánlattételre nyitva álló határidőn belül nem érkezett be pályázat az ingatlan megvételére.
- V.** 2022. október 13. napján érkezett, jelen előterjesztés 2. mellékletét képező vételi ellenajánlat Freund József János úrtól, a balatonalmádi 10325/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától. **A vételi ellenajánlat összege: nettó 236.220,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 300.000,-Ft.** Freund úr előterjesztett kérelmében részletezi vételi szándékának okait. (A gondozatlan területet évtizedek óta a családjával műveli, főként parlagfűmentesítés miatt.)

Összegezve megállítható, hogy Freund János József úr által tett nettó 236.220,-Ft + 27% Áfa összegű vételi ellenajánlat az ingatlan könyv szerinti nettó értéke – 313.986,- Ft - alatt van, továbbá a 2022. február 22. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott nettó 464.567,-Ft+ Áfa érték alatti. Mindezek miatt, az önkormányzati vagyon értékvesztésének elkerülése végett, nem javaslom a vételi ellenajánlat elfogadását.

**A Vagyronrendeletünk 21.§ b) pontja alapján – figyelemmel - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdésére - mivel az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, ezért versenyeztetési eljárás nélkül is értékesíthető.**

Tekintettel a Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdésére, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC rendelkezéseire, a Magyar Államot nem illeti meg az elővásárlási jog jelen önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén, mivel az ingatlan értéke bruttó 5 millió forint alatti összeg.

Javaslom erre tekintettel, hogy az Önkormányzat közvetlenül keresse meg Freund János Józsefet azzal, hogy részére közvetlenül, versenyeztetési eljárás mellőzésével - ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő nettó 464.567,-Ft + 27% Áfa értéken, azaz bruttó 590.000,-Ft vételáron, egyező akaratnyilvánítás esetén elidegeníti az ingatlant.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Balatonalmádi, 2022. október 20.**



Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Mentes Anett ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta:

Pénzügyi-, Településfejlesztési és Környezetvédelmi  
Bizottság

Melléklet: 1. melléklet: Ingatlanforgalmi értékbecslés

2. melléklet: Freund János József vételi ellenajánlata



## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (.....) önkormányzati határozata

#### a balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel Ferenc utcai ingatlan pályázatelbírálásáról és értékesítéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „a balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel Ferenc utcai ingatlan pályázatelbírálása és értékesítése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc utcai, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 211 m<sup>2</sup> területű zártkerti ingatlan telekiegészítés céljára, a szomszédos balatonalmádi 10325/1, 10325/3 és 10325/4 ingatlanok tulajdonosai részére nettó 1.000.000,-Ft+27% Áfa vételáron történő felajánlását, azaz zártkörű pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzatához 2022. október 13. napján Freund János Józseftől érkezett balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, 211 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan megvásárlására tett nettó 236.220,-Ft+ 27% Áfa, azaz bruttó 300.000,-Ft összegű vételi ellenajánlatát nem fogadja el.
3. A Képviselő-testület Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendeletének 21.§ b) pontja alapján – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdésére - Freund János József (lakcím: 8196 Litér, Patak u. 17., levelezési cím: 8220 Balatonalmádi, Erkel F. u. 9.) részére jelen önkormányzati határozat 1. pontjában körülírt ingatlant nettó 464.567,-Ft + 27% Áfa vételáron vételre felajánlja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben jelen önkormányzati határozat 3. pontjában meghatározott feltételeket Freund János József elfogadja, a vevő által és költségére készítettett adásvételi szerződést aláírja.
5. A Képviselő-testület felkéri az Polgármestert, hogy a döntésről az érdekeltet – a határozat megküldésével - tájékoztassa.

**Felelős:**

Fabó Péter polgármester

**Hivatali felelős:**

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

**Határidő:**

3. pontban: azonnal

4. pontban: adásvételi szerződés tervezet beérkezésétől számított 20 naptári napon belül

5. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2022. október 27.

Fabó Péter sk.  
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.  
jegyző



## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelt ingatlan: | <b>8220 Balatonalmádi Erkel F. utca Hrsz: 10325/2</b>                                 |
| Megbízó adatai:    | <b>Balatonalmádi Város Önkormányzata</b><br>(8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.) |
| Megbízás célja:    | Ingyen forgalmi érték meghatározása                                                   |
| Készült:           | 1 "E" példányban                                                                      |
| Kelt:              | Balatonfüzfő, 2022. február 22.                                                       |

## ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

## Immobiliárium Vagyontértékelő Kft

8175 Balatonfűzfő, Árpád u. 29. T.: +3670/3822-381, E-mail:immobiliarium.kft@gmail.com

Jelen szakvélemény, közút megnevezésű, ténylegesen nem hasznosított, csak magánút felől megközelíthető quasi úszótelek, feltételezett forgalmképesség esetére megállapított értékbecslése, reális eladási ár kialakítása céljából.

| Az ingatlan címe |             |          |               |        |      |
|------------------|-------------|----------|---------------|--------|------|
| Ingatlan címe:   | Ir.szám     | Megye    | Település     |        |      |
|                  | 8220        | Veszprém | BALATONALMÁDI |        |      |
|                  | Utca        |          | Házzszám      | Étkező | Ajtó |
|                  | Erkel F. u. |          |               |        |      |

| Tulajdoni lap I. rész adata |                                   |                  |                                                                  |          |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------|
| Hrsz                        | 10325/2                           | Megnevezése:     | kivett közút                                                     | területe |
|                             |                                   |                  |                                                                  | 211      |
| Sorsz.                      | Tulajdonos(ok)                    | Tulajdoni hányad | Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon III. részben bejegyzett jogok |          |
| II/2                        | Balatonalmádi Város Önkormányzata | 1 / 1            | lásd. hiteles tulajdoni lapokon                                  |          |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Megrendelő: | Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|

| Az értékelt ingatlan jellemzői |                                                                                                                                                                            |                       |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| Alapterületek                  | Telek területe                                                                                                                                                             | 211,00 m <sup>2</sup> |  |
| Az ingatlan fekvése:           | zártkert                                                                                                                                                                   |                       |  |
| Általános állapot:             | Az értékelt ingatlan, forgalom elől ténylegesen elzárt, nem közműves, közút megnevezésű de nem hasznosított, fás bozótos növényzettel borított, gondozatlan un. úszótelek. |                       |  |

**Földterület, átminősítéssel feltételezhető forgalmi (piaci) értéke:**

**590 000 Ft**

|                        |         |   |          |               |
|------------------------|---------|---|----------|---------------|
| Likviditási kategória: | átlagos | x | nehézkés | problematikus |
|------------------------|---------|---|----------|---------------|

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megállapítások: | Ez az előzetes és feltételes értékmegállapítás a Balatonalmádi Város Önkormányzata szándéka alapján a jelenleg "forgalomképtelen törzsvagyon" részét képező tárgyi ingatlan hivatalos átminősítését és ezáltal forgalomképes ingatlanná válását követő reális eladási árát hivatott megállapítani. A megállapított bruttó ár alapesetben nem tartalmaz ÁFA-t mert nem építési telek értékesítéséről van szó (2007. évi CXXVII. törvény 86. §. /1/ bekezdés k pontja). Azonban a hivatkozott hatályos adójogszabály 88. §. (1) bekezdés, akkor ha az értékesítő adóalany előzetesen adókötelezettséget választott ezen értékesítésre, úgy a kimutatott forgalmi érték 21,26% általános forgalmi adót tartalmaz! Az érték +/-10% toleranciával bír, per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik! |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                   |          |                   |          |        |
|-------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|--------|
| Értékelés fordulónapja: | 2022. február 17, | Készült: | 2022. február 22, | Hatálya: | 90 nap |
|-------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|--------|

|                                                                   |  |  |                                                                                                                                                                            |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Készítette:                                                       |  |  |                                                                                                                                                                            |  |  |
| Rózsa László Ingatlan-vagyontértékelő<br>(Nyt.sz.: VMJV PM I-273) |  |  |   |  |  |



| Az ingatlan környezete                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan gazdasági piaci környezete:                                               | <p>Balatonalmádi jelentős ütemben fejlődő, mintegy 10 000 lakosú üdülőváros Veszprém megyében, a Balaton északkeleti öble közelében. Fejlődésében nagy szerepe van a közeli megyeszékhelynek, Veszprémnek amelytől 11 km-re fekszik. Székhelye a Balatonalmádi járásnak.</p> <p>Legfontosabb útvonala a 71-es főút, amely több kilométeres hosszban végig húzódik a városon, csakúgy mint a Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonala.</p> <p>A település gazdasági alapját ma alapvetően az üdülő-idegenforgalom, s az ezen gazdasági ágra települt szolgáltatások és ellátás képezik. Foglalkoztatási struktúrájában is ez jellemző, melynek allergikus oldala a szezonális.</p>                                                |
| Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, .... : | <p>A vizsgált "közút" ingatlan (úszótelek) a város észak-keleti Újhegy-i zártkerti részén A 71-es főút és az Erkel Ferenc út között fekszik. Legegyszerűbb megközelítése É-NY-i irányból az Erkel F. utca 123. szám felől egy a keskeny hosszúkas közepesen lejtős "rét" művelési ágú magán telken keresztül lehetséges. A teleknek egyébként más közterülettel való direkt kapcsolódása nincs. Az egyszerű, néhol hiányos drótfonatos kerítéssel körbekerített, bozótos, erősen gondozatlan telket az előzőekben leírtak szerint a helyszíni szemlén is csak megközelíteni volt lehetséges ezen útszakasz közvetlen bejárására nem volt mód, de a a kerítésen kívülről lehetőség nyílt fényképfelvételek készítésére.</p> |

| Telek jellemzői         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |  |          |  |                               |     |  |          |  |  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|----------|--|-------------------------------|-----|--|----------|--|--|
| Közművek az ingatlanon: | telken belül                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | gáz |  | villany  |  | épületen belül                | gáz |  | villany  |  |  |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | víz |  | csatorna |  |                               | víz |  | csatorna |  |  |
| Övezeti besorolás:      | Övezeti jel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |  |          |  | Mk1 (kiskertes mezőgazdasági) |     |  |          |  |  |
|                         | Max. beépíthetőség (%):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |  |          |  | 3%                            |     |  |          |  |  |
|                         | Max. építmény magasság:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |  |          |  | 4                             |     |  |          |  |  |
| Telek rövid leírása     | Az értékelt hosszúkas aránytalan alakú, szabályozatlan közút megnevezésű ingatlan a hatályos HÉSZ és Szabályozási terv szerint Mk1 jelű "Kiskertes mezőgazdasági" megnevezésű övezetben található. Az övezetben korlátozott a telekalakítás (min. 1500 m2) és az épületek elhelyezése. Az úszótelek jelenleg a közút funkciót ténylegesen nem képes ellátni. Átminősítése esetén a szomszédos ingatlanokkal összevonhatóvá így az összevont földterület jobban hasznosíthatóvá, gondozhatóbbá ill. beépíthetővé válhat. |     |  |          |  |                               |     |  |          |  |  |



**Földterület értékszámítása piaci összehasonlító adatok módszerével**

| Korlatozottan forgalomképes, nem beépíthető belterületi telekhányad értékelése |                                                                               |                     |                     |                     |                     |                        |                        |                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------|
| Adat forrás                                                                    | Értékelt ingatlan                                                             | Kínálati adat       | 2022                | Kínálati adat       | 2022                | Kínálati adat          | 2022                   | Realizált adat | 2022        |
| Település                                                                      | Balatonalmádi zk.                                                             | Balatonalmádi kült. | Balatonalmádi kült. | Balatonalmádi kült. | Balatonalmádi kült. | Balatonalmádi kült.    | Balatonalmádi kült.    | Hirdetmény!    | Hirdetmény! |
| Kösterület                                                                     | Erkel u. 10325/2 hrsz                                                         | Lozsánta            | Lozsánta            | Megyehegy           | Bocsár dűlő         | Remetevölgy 022/2 hrsz | Lozsánta 098/42 hrsz   |                |             |
| Közművek                                                                       | nincs közmű                                                                   | nincs               | nincs               | utcai víz           | nincs               | nincs                  | nincs                  |                | nincs       |
| Jellemzők                                                                      | keskeny bozótos gondozatlan                                                   | nem beépíthető      | nem beépíthető      | nem beépíthető      | nem beépíthető      | nem beépíthető, rét    | nem beépíthető, szántó |                |             |
| Telek méret                                                                    | 211                                                                           | 396 m2              | 1905 m2             | 637 m2              | 46,25 m2            | 1739 m2                |                        |                |             |
| Összehasonlító telek ár                                                        |                                                                               | 0,99 mill Ft        | 2,3 mill Ft         | 1,54 mill Ft        | 0,25 mill Ft        | 3,5 mill Ft            |                        |                |             |
| Korrekciók                                                                     | Kínálati korr (-) / inflációs korr (+)                                        | -10%                | -10%                | -10%                | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
|                                                                                | Közműellátottság, lehetőség                                                   | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
|                                                                                | Település, övezeti korr.                                                      | 0%                  | 0%                  | 10%                 | 10%                 | 10%                    | 10%                    |                | 10%         |
|                                                                                | Telek terület / alak különbség                                                | 5%                  | 25%                 | 10%                 | -10%                | 25%                    | 25%                    |                | 25%         |
|                                                                                | Terep rendezettség, parkosítás                                                | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
|                                                                                | Megközelítés, útviszonyok                                                     | 5%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | -5%                    | -5%                    |                | -5%         |
|                                                                                | Panoráma, belváros, vízpart korr.                                             | 0%                  | 5%                  | 5%                  | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
|                                                                                | Beépíthetőség, hasznosítás                                                    | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
|                                                                                | Jogi korr. (osztatlan közös hányad, szolgalmi teher, használati megoszt. ...) | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
|                                                                                | Védettség (természeti, műemléki ...)                                          | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                     | 0%                     |                | 0%          |
| Egyéb korr. (szomszédos ingatlanok rendezettsége stb. )                        |                                                                               | 0%                  | 10%                 | 0%                  | 0%                  | -10%                   | 0%                     |                | 0%          |
| Fajlagos ár:                                                                   | 2 812 Ft/m2                                                                   | 2 500 Ft/m2         | 1 570 Ft/m2         | 2 780 Ft/m2         | 4 595 Ft/m2         | 2 616 Ft/m2            |                        |                |             |
| Földterület forgalmi értéke:                                                   |                                                                               |                     |                     |                     |                     |                        | 593 400 Ft             |                |             |

## M E L L É K L E T E K

Szakértői nyilatkozat

Értékelői kompetencia igazolása

Alkalmazott értékelési módszerek bemutatása

Tulajdoni lap

Telekalakítási helyszínrajz

Környezeti térképek

Közműtérkép

Műholdkép

HÉSZ és Szabályozási terv kivonat

Fotómelléklet



**SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT**

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékbecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett értékek az elkészítéstől számított 90 napig érvényesek és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A területekre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott dokumentumok (építési tervdokumentáció, tulajdoni lap) hitelesnek fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban álltak.

Az értékelő nem végezte az ingatlan(ok) jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltem.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlant. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

Az ingatlanban lévő mobil berendezések és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

**A forgalmi érték ÁFA tartalmát a szakvélemény *Értékbecslési bizonyítványa* részletezi. A nem adóalany természetes személy tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értéke ÁFA-t nem tartalmazó bruttó értéken szerepel, csakúgy, mint az egyéb értékesítők tulajdonában lévő *nem építési telek* ingatlanok esetén. Az ingatlan értékesítéshez ÁFA körbe bejelentkező adóalanyok tulajdonának bruttó forgalmi értéke a hatályos mérték szerinti Áfa-t tartalmazhat. Az ÁFA köteles értékesítésű (pld.*építési telek*) ingatlanok forgalmi értéke nettó összegben kerül kimutatásra.**

A szerző írásbeli hozzájárulása nélkül sem a szakvélemény egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé. A szakvélemény a megbízás eredeti céljától eltérő felhasználása másolása, harmadik fél részére átadása szintén csak a szerző engedélyével történhet. A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem megengedett.

Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekeltsége nincs, megbízási díja független volt a megállapított értéktől és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐJE  
8200 Veszprém, Óváros tér 9  
Tel.: 88-549-100, Fax: 88-549-350



Ügyiratszám: KOZP/3825-1/2012  
Ügyintéző: Soós Krisztina  
Tel.: 88-549-229

Tárgy: Az Immobilárium Vagyonerőtelő Kft.  
üzletszerű ingatlanvagyonerőtelő és közvetítői  
tevékenység végzésére irányuló bejelentése.

## HATÁROZAT

Az Immobilárium Vagyonerőtelő Kft. üzletszerű ingatlanvagyonerőtelő és közvetítői  
tevékenység végzésére tett bejelentését a Veszprém megyei ingatlanközvetítői,  
ingatlanvagyonerőtelő és közvetítői nyilvántartásba az alábbi adattartalommal bejegyzem:

A bejelentés nyilvántartási száma: I/297.

A szolgáltató neve: Immobilárium Vagyonerőtelő Kft.

székhelye: 8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29.

A szolgáltató cégjegyzékszám: Cg. 19-09-514943

A képviseletre jogosult személy neve: Rózsa László

Lakóhelye: 8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29.

A szolgáltatási tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező, személyesen közreműködő  
tag, vagy alkalmazott neve: Rózsa László

a részére kiállított engedély nyilvántartási száma: I/273.

A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyonerőtelő és közvetítői  
tevékenység

A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelvek: magyar

A tevékenység bejelentésére vonatkozó eljárás költsége 3.000.- Ft eljárási illeték, mely az  
ügyfelet terheli. Ügyfél az eljárási illetéket a kérelmén leróta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei  
Kormányhivatalnak címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000.- Ft-os illetékbélyeggel  
ellátott fellebbezéssel lehet élni.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást  
megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést  
helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.

## INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az  
elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény ( a  
továbbiakban: Lt. ) 64/C. § (5) bekezdése szerint bejelentette az üzletszerű ingatlanvagyonerőtelő  
és közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát.

8200 Veszprém, Óváros tér 9.  
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350  
E-mail: vmjv@gov.veszprem.hu

ISO 9001





Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az üzletszerűen végzett ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdésében foglalt adatokat. A bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban. Az ügyfél kérelméhez 3 hónapnál nem régebbi cégkivonatot csatolt.

Rózsa László részére a KOZP/7223/1/2011 számú határozatommal üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére engedélyt adtam.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására tett bejelentését a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 27. § (1) bekezdése alapján, a 27. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (3) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.

Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/C. § (5) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítja.

Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg. A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. február 07.

dr. Mohos Gábor jegyző  
megbízásából:

Weingartner László  
Hatósági ügyintéző



**Határozatot kapiják:**

- ① Immobilárium Vagyonértékelő Kft. 8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29.  
2/ Irrattár

8200 Veszprém, Óváros tér 9.  
Tel.: (+36 88) 549-185, fax: (+36 88) 549-350  
E-mail: vmjv@gov-veszprem.hu

ISO 9001





## ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

### PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Ez a módszer első sorban már megvalósult, konkrét (ismert) tranzakciók ill. értékesítésbe vont ingatlanok árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 6 hónapon belül) eladott, (esetleg eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítaniuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe venni:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.)
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító értékelés adja a legpontosabb forgalmi értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgáljuk a régió (vagy akár az ország) hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Ezt a módszert teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szakajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segítheti.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Városmarty tér 9

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/8663 7/2021

2021.09.06

BALATONALMÁDI

Szektor : 53

Zártkert 10325/2 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

| I. RÉSZ                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                            |        |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--------|------------|------------------|
| Földrészlet területe változás előtt:                                                                                                                                                                                                    |  | 280 (m2) törz. határozat: 43310/2005.11.11 |        |            |                  |
| 1. Az ingatlan adatai:                                                                                                                                                                                                                  |  | terület                                    |        | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
| alrészlet adatok                                                                                                                                                                                                                        |  | ha m2                                      | k fill | ter.       | kat.jöv          |
| művelési ág/kivett megnevezés/                                                                                                                                                                                                          |  | min.o                                      |        | ha m2      | k.fill           |
| Kivett között                                                                                                                                                                                                                           |  | 0                                          | 211    | 0,00       |                  |
| II. RÉSZ                                                                                                                                                                                                                                |  |                                            |        |            |                  |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1                                                                                                                                                                                                                |  |                                            |        |            |                  |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 31540/1995.01.01                                                                                                                                                                                      |  |                                            |        |            |                  |
| jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34579/1993.01.01                                                                                                                                                                                        |  |                                            |        |            |                  |
| jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31548/1995.01.01                                                                                                                                                                                        |  |                                            |        |            |                  |
| jogállás: tulajdonos                                                                                                                                                                                                                    |  |                                            |        |            |                  |
| név: BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                                                                                                                                                                                                  |  |                                            |        |            |                  |
| cím: 9220 BALATONALMÁDI Széchenyi sétány 1.                                                                                                                                                                                             |  |                                            |        |            |                  |
| törzsszám: 15430290                                                                                                                                                                                                                     |  |                                            |        |            |                  |
| III. RÉSZ                                                                                                                                                                                                                               |  |                                            |        |            |                  |
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34579/1993.01.01                                                                                                                                                                                   |  |                                            |        |            |                  |
| Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 7. sz. tulajdoni lapról.                                                                                                                                                                         |  |                                            |        |            |                  |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30                                                                                                                                                                                   |  |                                            |        |            |                  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási Földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan Átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól az Veszprémi Járási Földhivatalhoz. |  |                                            |        |            |                  |
| Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.                                                                                                                                      |  |                                            |        |            |                  |
| TULAJDONI LAP VÉGE                                                                                                                                                                                                                      |  |                                            |        |            |                  |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

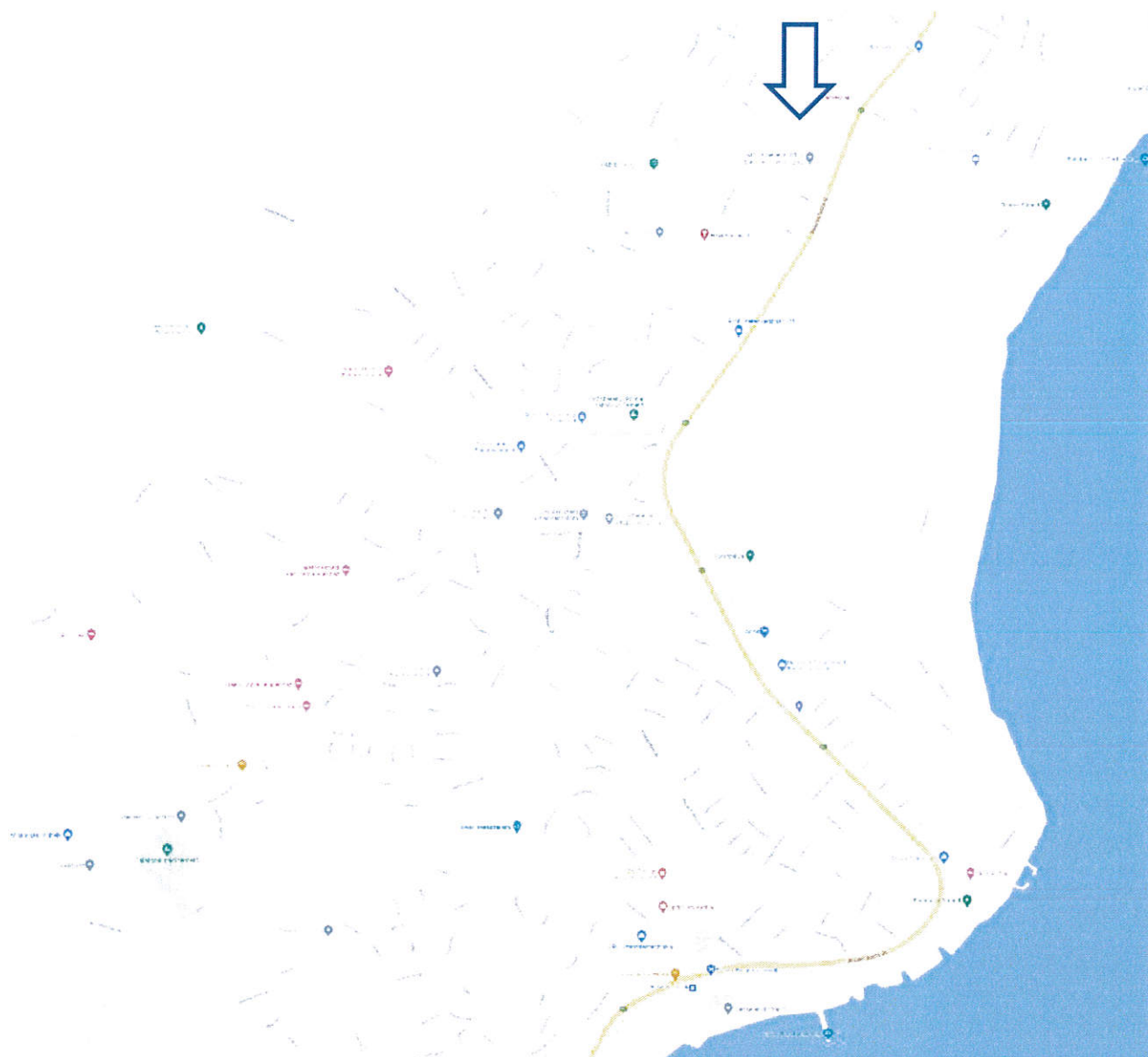
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

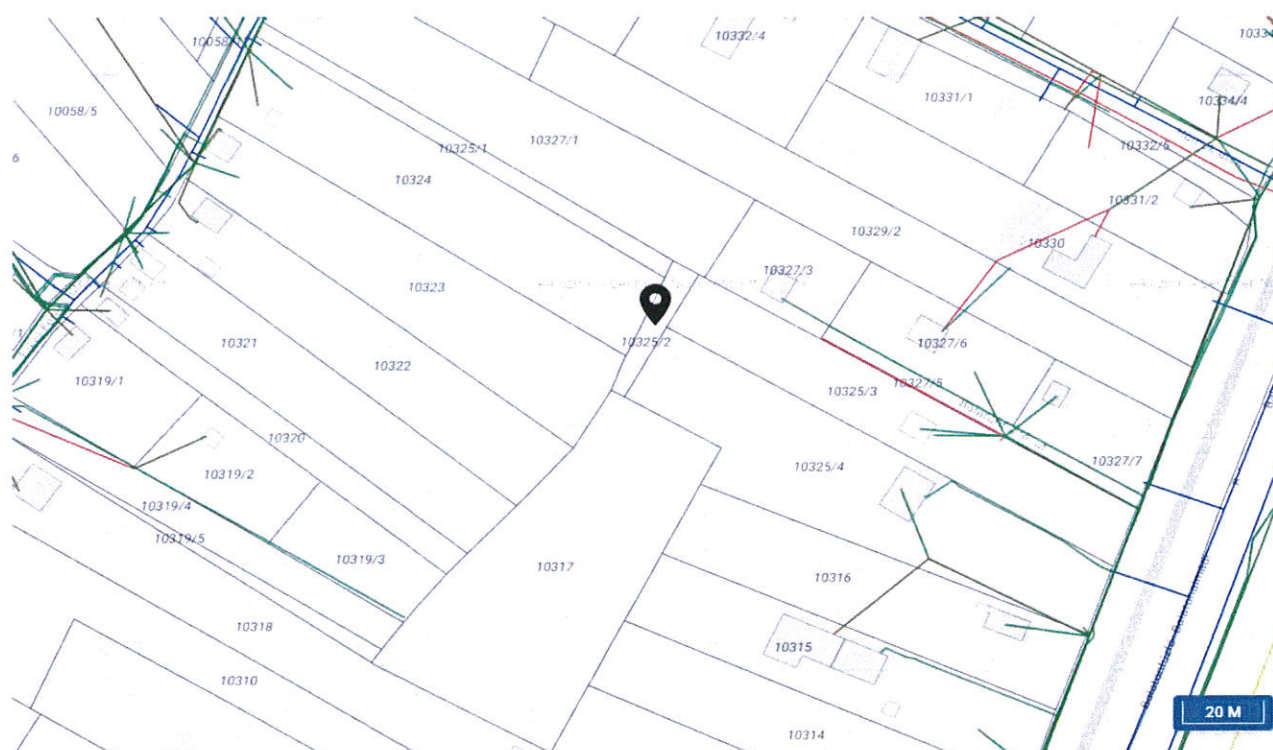
Nem hiteles tulajdoni lap



## KÖRNYEZETI TÉRKÉP



## TÉRKÉP KIVONAT / Közműtérkép





## Műholdkép



## **Helyi Építési Szabályzat KIVONATA**

### **Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2015.(IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**

#### **69. A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó előírások**

- 77.§(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben elhelyezhető épület
- a) kertészeti termelés,
  - b) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó,
  - c) a) –b) pontokhoz kapcsolódó termék feldolgozásához, tárolásához, árusításához kapcsolódó és
  - d) lakó - amennyiben az övezet előírásai megengedik- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A kertes mezőgazdasági területen épület
- a) az első osztályú szőlő kataszteri területeken legalább 80%-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és a hegyközség által kiadott hiteles igazolással bizonyítottan,
  - b) az első osztályú szőlő kataszteri területbe nem sorolt kertes mezőgazdasági területeken legalább 80%-ban szőlőművelési ággal vagy gyümölcs művelési ággal vagy intenzív kertészeti kultúrával hasznosított telken
- helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az épület-elhelyezésnél a Btv. kertgazdasági területre és térségi jelentőségű tájképvédelmi területre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el:
- a) a medence, nyílt tűzivíztározó,
  - b) a hulladéktartály tároló,
  - c) a kirakatszekrény,
  - d) az állatól, állatkifutó,
  - e) a trágyatároló,
  - f) a siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló és
  - g) sz építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (8) Kertes mezőgazdasági területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- (9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az egységes beépítettség biztosítása érdekében az építmények a Balaton-felvidéken jellemző szőlőhegyi építési hagyományoknak megfelelő formanyelvvel vagy ahhoz illeszkedő módon alakítandó ki. Az épületek kialakításának feltételei:
- a) az épület feltöltésben nem helyezhető el,
  - b) a homlokzat felületének anyaga lehet:
    - ba) vakolat,
    - bb) égetett agyag anyagú vagy mészhomok téglá,
    - bc) kő,
  - c) homlokzati falfelületének színezésénél - a környezethez való illeszkedés érdekében - csak a fehér, szürkével tört fehér és árnyalatai lehetnek,
  - d) nyeregtető alakítható ki 37–42 fokos tetőhajlással, nád fedés esetén 45 fokos tetőhajlás is engedélyezett,
  - e) tetőn – az íves záródású ökörszem ablak kivételével – nyílászáró nem létesíthető,
  - f) tető héjazatánál természetes anyagú és színű égetett cserép-, azbesztmentes múpala, terméspala- és nádfedés alkalmazható,
  - g) fából készült nyílászárók (zöld, barna, fehér és natúr fa színekben) alkalmazhatók,
  - h) erkély, tetőtéri terasz, loggia nem építhető,
  - i) tilos a műanyag, alumínium és szürke eternit lemezek, hullámlemezek alkalmazása és



- j) az utcai homlokzaton garázs vagy különálló garázsépület nem létesíthető.
- (10) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- (11) Az övezet telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.
- (12) A keletkező szennyvíz elhelyezésére – amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott - zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani – a közműellátásra vonatkozó előírások figyelembe vételével.
- (13) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein antenna, parabolaantenna, azok tartószervezetei közterületről nem látható módon helyezhetők csak el.
- (14) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb egy épület és egy pince helyezhető el, 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken két épület is létesíthető. Amennyiben 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken több épület is található, úgy a meglévő épületek kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók.

78.§ (1) Kertes mezőgazdasági terület övezetét, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

|    | A                                                             | B            | C            | E            | F            |
|----|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | A telek                                                       | Övezet jele  |              |              |              |
| 2  |                                                               | Mk1          | Mk2          | Mk3          | Mk4          |
| 3  | Beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )               | 1500         | 3000         | 1500         | 2000         |
| 4  | Beépíthető legkisebb telekszélessége (m)                      | 16           | 20           | 16           | 20           |
| 5  | Beépítési módja                                               | szabadonálló | szabadonálló | szabadonálló | szabadonálló |
| 6  | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)                      | 3            | 3            | 3            | 3            |
| 7  | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)   | 5            | 5            | 5            | 3            |
| 8  | Építmények kialakítható legnagyobb épületmagassága (m)        | 4,0          | 4,0          | 4,0          | 3,5          |
| 9  | Az építmény legmagasabb pontja a rendezett tereptől mérve (m) | 6,0          | 6,0          | 6,0          | 6,0          |
| 10 | Présház legnagyobb alapterülete (m <sup>2</sup> )             | 100          | 120          | 120          | 90           |
| 11 | Présház legnagyobb szélessége (m)                             | 6,0          | 8,0          | 8,0          | 6,0          |



## FOTÓMELLÉKLET



Az értékelte telek megközelítését biztosító "rét" ingatlan



Az értékelte telek



Fabó Péter  
Polgármester Úr részére  
Balatonalmádi Város Önkormányzat  
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

2. melléklet  
LK. Aljegyző 1. sz. + 7.  
→ PM úrral egy

|                                                            |           |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL<br>Balatonalmádi |           |                 |
| Érkezett: 2023. 10. 13.                                    |           |                 |
| 7/582-21/2021                                              | melléklet |                 |
| Előszám:                                                   |           | Utószám:        |
|                                                            |           | Előadó:<br>M. A |

Tisztelt Polgármester Úr!

Azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok Önhöz, hogy mint balatonalmádi születésű, valamint mai napig vállalkozással a városhoz kötődő kerttulajdonos szeretném az 1988-tól résztulajdonomban lévő zártkertnek minősített területeim (HRSZ: 10325/I  $\frac{1}{2}$  része, 10327/I/III  $\frac{1}{1}$  tulajdonosa (használati megosztás alapján)) által két oldalról határolt, a Balatonalmádi Önkormányzat fennhatósága alatt álló HRSZ: 10325/II művelés alól kivett területet, annak rendbetétele és további kertként történő művelése céljából megvásárolni. A hivatkozott terület hozzáférhetetlensége miatt gondozatlan, minden irányból magán tulajdonú kertek veszik körül, az önkormányzat évtizedek óta nem gondoskodott a 2022-ig közútként nyilvántartott terület parlagfű mentesítéséről.

A megvásárolni szándékolt területet művelés alá szeretném vonni, mert eddig is csak a kerítéseim vonalában tudtam a parlagfű-mentesítést megoldani. Legjobb tudomásom szerint egyik zárkerti kerttulajdonos érdekeit sem sértené vételi szándékom.

A vételi szándékom alapját az alábbi költségvetési tervvel kívánom alátámasztani.

A művelés alól kivett HRSZ: 10325/II terület birtokbavételével és rendbetételével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1) betonkerítés oszlop 240-es: 2200 Ft + ÁFA, szükséges 16 db
- 2) drótfonat 170-es: 950 Ft+ÁFA/folyóméter, szükséges 60 folyóméter
- 3) vezérdrót 45 Ft+ÁFA/folyóméter, szükséges 200 folyóméter
- 4) acél kiskapu 100/170-es, 95000 Ft+ÁFA/ db, szükséges 1 db
- 5) vadvédelmi betonháló 6x150x150x2000x5000-res 20000 Ft+ÁFA/db, szükséges 4 db
- 6) cement 2000 Ft+ÁFA/zsák, szükséges 4 zsák
- 7) sóder 12000 Ft+ÁFA/köbméter, szükséges 1 köbméter
- 8) szállítás 60000 Ft+ÁFA
- 9) kerítés építés és kapu beállítás munkadíja: 285000 Ft+ÁFA
- 10) cserjék, bokrok (bodza, vadrózsa, iszalag, akác) kiirtása 150000 Ft+ÁFA
- 11) zöld nyesedék elszállítása 45000 Ft+ÁFA
- 12) vadgyep forgatás 35000 Ft+ÁFA
- 13) földmérés 100000 Ft+ÁFA

A szükséges elvégzendő feladatok végösszege 971200 Forint + ÁFA, azaz bruttó 1233424 Forint.

Fel szeretnénk hívni szíves figyelmüket, hogy a megvásárolni kívánt terület nem rendelkezik balatoni panorámával, a 71-es számú főúttal egy magasságban helyezkedik el, előtte magas fák



és egy ház áll. Területi adottságainak köszönhetően nem alkalmas a földművelésen kívül egyéb hasznosításra (hosszan elnyúló, ék alakú, elkeskenyedő telek). Ezen kívül amennyiben a terület a tulajdonomba kerül, akkor sem éri el a már meglévő területtel együttesen sem a beépíthetőséghez szükséges 1500 m<sup>2</sup>-t. Vételi szándékunkat kizárólag az vezérli, hogy a fent említett parlagfű telep megszűnjön, és ezzel az allergiás családtagjaim is gondtalanul vehessenek részt a kerthez kötődő feladatok ellátásában.

A fentiek figyelembevételével a HRSZ: 10325/II területet bruttó 300.000 Forintért szeretném megvásárolni a tisztelt Önkormányzattól.

Bízom abban, hogy nyitottak az ajánlatom átgondolására és segítően hozzájárulnak az eddig gondozatlan részterület művelés alá vonásához. A tulajdonomban lévő területet évtizedek óta mai napig gondosan műveljük családommal. Szem előtt tartjuk a táj jellegzetességét magában hordozó szőlő, valamint gyümölcsfajták termesztését, aminek megóvását szolgálná az igényelt terület rendbe tétele is.

Kérem szíves támogatásukat, hogy ez a parányi terület se legyen szégyene Balatonalmádi kiskertjeinek és ne jelentsen veszélyt a körülötte lévő telkeken termő növények számára se!

Előre is köszönöm válaszukat, az alábbi elérhetőségeken állok rendelkezésükre.

Kelt: Balatonalmádi, 2022. október 12.

Tisztelettel:



Freund János József

Telefonszám: -

E-mail cím: \_\_\_\_\_

Levelezési cím: